

Výroční zpráva 2019

Prezentační část

Zpráva představenstva – 4

Klíčové konsolidované ukazatele – 6

Čestné prohlášení managementu ke konsolidované VZ – 7

Základní informace o společnosti – 8

Obecné údaje o společnosti – 8

Vlastnická struktura – 9

Orgány společnosti – 10

Informace o vlastním kapitálu – 16

Informace o vydaných dluhopisech – 17

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje – 18

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích – 18

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí – 19

Významná soudní řízení – 19

Odměny účtované auditory – 19

Portfolio společnosti – 20

Geografická působnost společnosti – 20

Portfolio společnosti – 22

Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku – 33

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti – 35

Střednědobý výhled aktivit skupiny – 37

Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2019 – 39

Dopad šíření viru COVID-19 – 39

Základní finanční informace – 40

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky – 40

Ocenění hodnoty nemovitostí – 41

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami – 42

Struktura vztahů – 42

Způsob a prostředky ovládnání – 43

Ovládaná osoba a úloha Ovládané osoby v rámci seskupení – 43

Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny – 43

Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob – 45

Posouzení újmy a jejího vyrovnání – 45

Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny – 45

Finační část

Individuální závěrka za rok 2019 – 47

Výkaz o finanční pozici – 54

Výkaz o úplném výsledku hospodaření – 55

Výkaz o změnách vlastního kapitálu – 55

Výkaz o peněžních tocích – 56

Příloha k účetní závěrce – 57

Všeobecné informace – 57

Standardy, interpretace a dodatky ke zveřejněným standardům, které dosud nenabýly účinnosti a které jsou relevantní pro účetní závěrku společnosti – 58

Významné účetní zásady a postupy – 58

Investice do dceřiných společností – 63

Investice do společných podniků – 64

Poskytnuté půjčky ve skupině – 65

Ostatní aktiva – 65

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty – 65

Vlastní kapitál – 65

Vydané dluhopisy – 66

Úvěry a půjčky – 66

Ostatní krátkodobé závazky – 67

Zaměstnanci – 67

Úrokové výnosy – 67

Úrokové náklady – 67

Provozní náklady – 67

Řízení rizik – 67

Transakce se spřízněnými osobami – 72

Daň z příjmů – 74

Následné události – 74

Konsolidovaná závěrka za rok 2019 – 76

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci – 82

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření – 83

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu – 84

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích – 85

Obecné údaje o společnosti a skupině – 86

Shrnutí významných účetních zásad a postupů – 87

Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice – 99

Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku – 106

Měření reálné hodnoty, finanční nástroje – 107

Zásady, postupy a cíle řízení rizik – 110

Ostatní poznámky a informace – 118

Použité definice a zkratky – 121

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů – 121

Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku – 122

Prezentační část

Zpráva představenstva



Vážení přátelé,

FIDUROCK je Česko-Nizozemský investiční butik, který investuje primárně do retailových a residenčních projektů v rámci České republiky a na Slovensku. Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. se v rámci svého retailového portfolia zabývá akvizicemi, developmentem a provozováním retailových parků a menších obchodních center.

V roce 2019 se nám podařilo úspěšně realizovat 3 akvizice a rozšířit tak stávající portfolio provozovaných retail parků o projekty v Mladé Boleslavi a Trnavě (jež jsme avkírovali na přelomu června a července) a v Prešově (akvizice proběhla v listopadu). Celkově tak měl FIDUROCK ke konci roku 3 provozované retail parky v České republice a 4 projekty na Slovensku.

V průběhu roku 2019 také probíhaly práce na stávajících retail parcích. V RP Liberec byla na podzim zahájena výstavba rozšíření projektu o autosalon Mototechna / autobazar AAA, jejíž dokončení je nyní plánováno na léto 2020. V RP Tábor proběhla I. etapa kompletní přestavby objektu, v jejímž rámci došlo ke zmenšení a výrazné modernizaci hypermarketu Albert, který se v novém otevřel zákazníkům v listopadu 2019. Během roku 2020 plánujeme dokončení II. a III. etapy projektu, tedy otevření nových prodejen jako například Sportisimo, či Datart. V samotném závěru roku 2019 došlo k zahájení prací na výstavbě rozšíření RP Senica. Zde je dokončení plánováno na léto 2020.

V rámci developmentu jsme na počátku roku 2019 také začali spolupráci se společností Eyemaxx v rámci společného podniku developmentu retail parku v Milevsku, kde probíhá výběr zhotovitele stavby a přípravné práce. V průběhu roku také probíhal development retail parku ve Starém Městě, který byl otevřen do provozu v březnu 2020.

Celková plocha provozovaných retail parků tak vzrostla z 30 800 m² na konci roku 2018 na 62 700 m² na konci roku 2019 a celková plocha development projektů z 4 100 m² na 13 174 m². Hodnota investičního majetku v roce 2019 vzrostla z 1,18 na 2,26 mld. Kč, hrubé výnosy činily 103 mil. Kč (v porovnání s rokem 2018, kdy hrubé výnosy činily 72 mil. Kč).

Pro takový růst je potřeba mít silné finanční zázemí. Akvizice retail parků a realizace ostatních rozvojových projektů mimo jiné spolufinancovány prostřednictvím veřejné emise dluhopisů ve dvou tranších, a to 300 milionů Kč v lednu 2019 o 150 milionů Kč v červenci 2019. Na konci září 2019 jsme také úspěšně zakončili několikaměsíční proces refinancování seniorního dluhu celého portfolia, kde byly seniorní dluhy konsolidovány pod jednu bankovní instituci, což umožnilo dosažení výhodnějších finančních podmínek a zefektivnění správy celého portfolia a reportingu, a v neposlední řadě získání úvěrového rámce pro další akvizice v Čechách a na Slovensku.

Na rok 2019 jsme měli stanoveny následující cíle:

- Konsolidace a zkvalitnění stávajícího portfolia, aby nakupování pro naše zákazníky bylo co nejpříjemnější
- Další akvizice retail parků
- Dokončení nebo zahájení výstavby projektů ve fázi developmentu ve Starém Městě, Chocni a Piešťanech

Můžeme konstatovat, že tyto cíle byly úspěšně splněny, či nadále probíhá jejich realizace.

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 obchodních prostor určených k pronájmu v bezprostředním okolí projektů společnosti, ty však zpravidla nebývají pro potenciální nájemce tak zajímavé, jelikož nesdružují požadovaný mix dalších nájemců, či negenerují vysokou návštěvnost. Potenciální hrozbou z pohledu konkurence může být výstavba nových projektů retail parků ve stejných spádových oblastech. Realizace, či příprava žádného takového však není společnosti známa.

Ve světě nyní probíhá pandemie viru COVID-19, na níž vlády v březnu 2020 v České republice a na Slovensku zareagovaly restriktivními opatřeními, které mají za následek výrazné zbrždění ekonomické aktivity. V rámci našeho retailového portfolia došlo k uzavření prodejen mimo obchody s potravinami, lékárny a drogerie. Retail parky tak během tohoto období zajišťovaly tolik potřebné zboží základní potřeby pro obyvatele. V současné době opět dochází k postupnému otevírání prodejen jak v Česku tak na Slovensku. Optimismus vzbuzuje vývoj v pevninské Číně, kde maloobchodní tržby po uvolnění restriktivních opatření a znovuotevření prodejen dorovnal vzniklý výpadek. Podobný vývoj v důsledku efektu odložené spotřeby lze také již vysledovat v České republice, kdy po otevření hobby marketů apod. společnosti reportovaly rekordní tržby.

Pevně věříme, že současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 nebude mít zásadní dopad na fungování a provoz portfolia retail parků. Ve Fidurocku tuto situaci od jejího počátku komplexně pečlivě monitorujeme a jsme v úzkém kontaktu s našimi dodavateli, odběrateli a především nájemci. Dalším důvodem je také struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblastí maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být

vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Na základě našich stress testů platných ke konci dubna 2020, Společnost i přes vliv COVID-19 naplňuje going concern princip a to jak z pohledu generovaného cash flow tak z pohledu splnění kovenantů našich finančních věřitelů pro rok 2020.

V roce 2020 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků, a dokončení probíhajících development/redevelopment projektů v Liberci, Táboře a Senici. Dále plánujeme dokončení výstavby projektu v Chocni, finalizaci přípravy projektu v Milevsku a v Piešťanech, či zahájení povolovacího procesu projektu rozšíření RP Trnava. Zároveň budeme nadále bedlivě monitorovat současnou situaci a postupnou normalizaci provozu. Současná situace také může přinést prostor k zajímavým akvizicím.

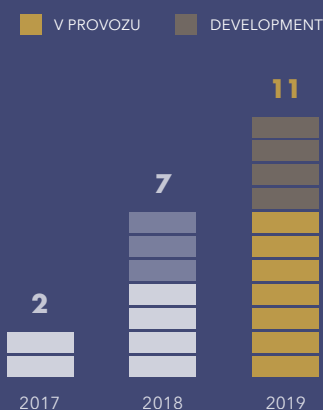
Vážení přátelé, chtěl bych touto cestou poděkovat celému týmu a našim obchodním a finančním partnerům za výbornou spolupráci a všem zejména popřát pevné zdraví.



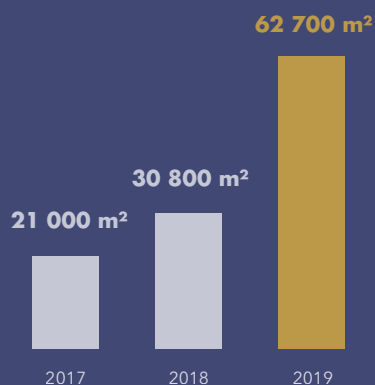
David Hauerland, MBA
Výkonný ředitel

Klíčové konsolidované ukazatele¹

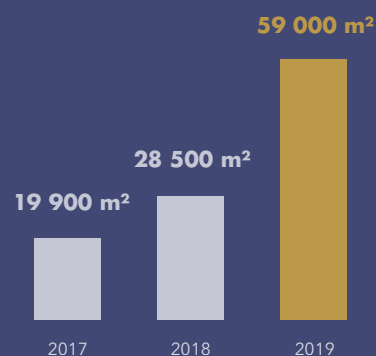
Počet retail parků



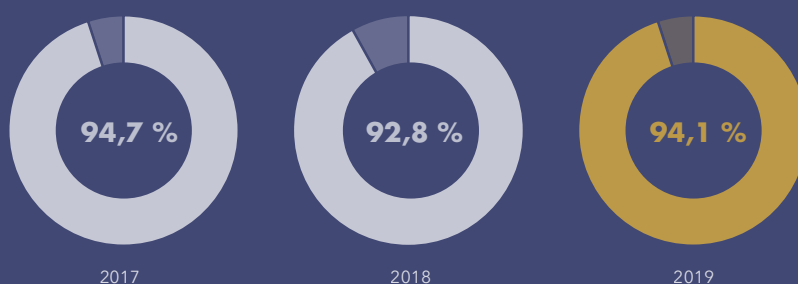
Pronajímatelná plocha



Pronajatá plocha



Průměrná obsazenost



	2017	2018	2019
Hrubé provozní výnosy (Mil. Kč)	49	72	103
Čistý zisk (Mil. Kč)	31	128	-46
Celková aktiva (Mil. Kč)	686	1 276	2 445
Vlastní kapitál (Mil. Kč)	209	429	563

¹ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“


Čestné prohlášení managementu ke konsolidované 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 2019 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční zprávy.


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

Členové Představenstva a dozorčí rady prohlašují, že neexistuje střet zájmů v souvislosti s činnostmi ve skupině společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. ani vně této skupiny.


V Praze dne 30. dubna 2020



David Hauerland, MBA
Člen představenstva



PhDr. Petr Valenta
Člen představenstva



Laurens Gerard Pinkes
Člen dozorčí rady

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 9. 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.

Sídlo Společnosti:

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

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

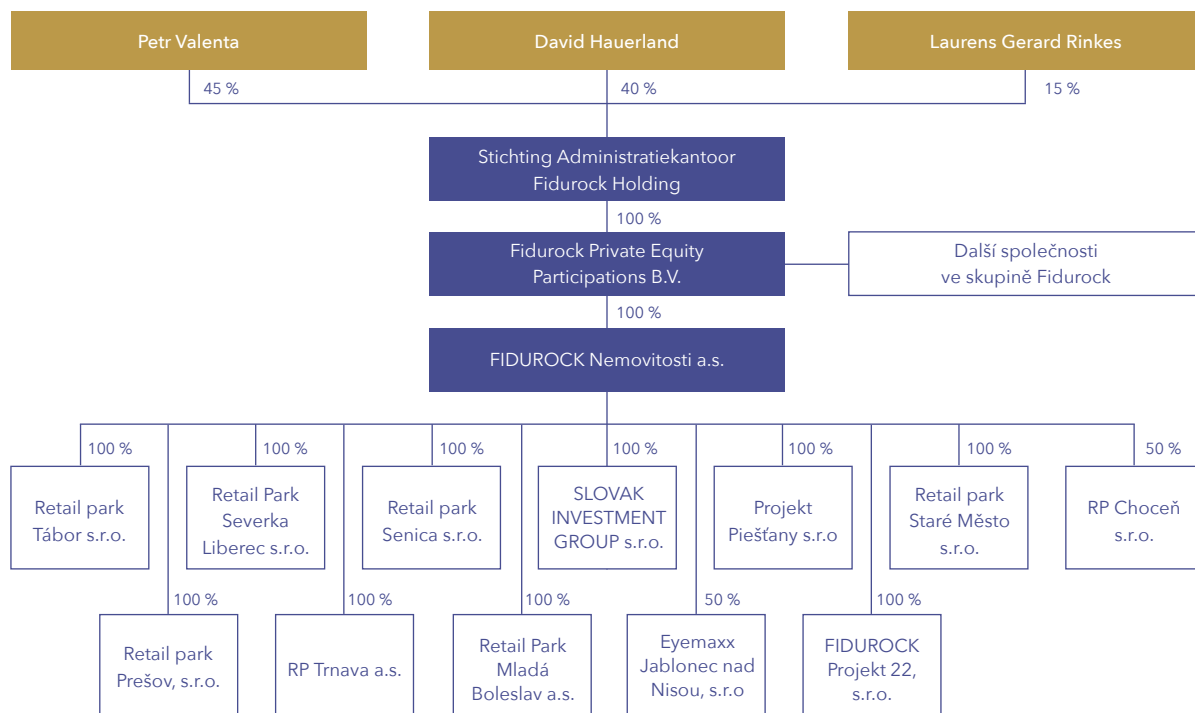
Předmět podnikání Společnosti je vykonáván v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Mateřská společnost:

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

Vlastnická struktura

K 31.12.2019 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, která je aktuálně vlastněna z 50 % Společností a z 50 % developerskou partnerskou společností PH Project, a.s. a kromě EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., která je vlastněna z 50 % společností, z 45% partnerskou společností EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a z 5% partnerskou společností AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H., Společnost sama nevykonává žádnou hospodářskou činnost. Takto popsaná skupina (dále jen „Skupina“) je předmětem konsolidace hospodářských výsledků.

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

Ostatní společnosti v rámci skupiny Fidurock, které jsou k 31.12.2019 dceřinými společnostmi společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí, hotelů 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 17, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 073 94 608;
- 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 31.12.2019 činila 304,4 mil. Kč) a vydanými 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 společnosti²

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

² Kapitola obsahuje informace dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) a) ZPKT

- 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 31.12.2019:

David Hauerland, MBA

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2015 - 13.11.2020

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31. prosinci 2019, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	jednatel
cube ventures s.r.o.	
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 17 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 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

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. prosinci 2019, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
cube ventures 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 17 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 10 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 ekvity a v rámci skupiny se podílí řízením 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 2019 žádné peněžité a nepeněžité příjmy od Společnosti a osob ovládaných Společností ani v rámci skupiny Fidurock. 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 31.12.2019:

Laurens Gerard Rinkes

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 14.11.2015

Datum narození: 7.5.1976

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2020

Název společností, kde má pan Rinkes majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31. prosinci 2019, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
cube ventures 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 17 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.	
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 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 organ s kontrolní funkcí, který sleduje zejména:

- Systém řízení rizik a kontrolní mechanismy Společnosti
- Tvorbu účetní závěrky
- Nezávislost statutárního auditora, postup statutárního auditu, vyloučení střetu zájmu, eventuelní 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 směrnicemi a metodickými pokyny. Pravidla pro konsolidaci jsou definovány 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 zkresení poctivosti a pravdivosti účetních výkazů. Při zpracovávání je respektován tok dokladů. Přijaté doklady provozního charakteru dceřiných společností jsou schvalovány C&W / Skupinou. Podklady k zaúčtování provozních výnosů jsou dodány C&W. Interní doklady jsou připraveny a účtovány ASB CR v souladu s aktuálně platnou účetní legislativou. Úhrady závazků jsou realizovány v spolupráci s ASB CR, kdy ASB CR připraví platební příkaz na základě zaúčtovaných podkladů a platba je následně autorizována oprávněnými osobami na straně Skupiny. Tím je zabezpečeno, že nemůže dojít k žádné úhradě závazku, o kterém by nebyla vedena účetní evidence.

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

Faktickou správnost účetnictví zabezpečuje vnitřní nastavení u ASB CR, který využívá systém víceúrovňové kontroly. Správnost je také kontrolována vedením Skupiny, které ASB CR pravidelně předkládá kvartální reporting, nebo jiné účetní informace na vyžádání Skupiny. Účetní reporty jsou pak revidovány na úrovni Skupiny, kde dochází k další analýze vykázaných výsledků a analýze odchylek proti očekávaní a minulému období. Součástí výstupů od ASB CR pro Skupinu jsou i různé podpůrné rekongiliace, včetně rozvahových účtů. Konsolidovaná účetní závěrka, 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 (2018), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte³. 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 do dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti Společnosti 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.

³ <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/odborne-studie-a-vyzkumy/2019/kodex-spravy-a-rizeni-spolecnosti-cr-201-34812>

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 31.12.2019 činila hodnota vlastního kapitálu dle individuální závěrky Společnosti 258 365 tis. Kč:

Položka (tis. Kč)	Výše k 31.12.2019	Výše k 31.12.2018
Základní kapitál	2 040	2 040
Kapitálové fondy	304 408	126 666
Výsledek hospodaření minulých let	-491	-166
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-47 592	-325
Celkem	258 365	128 215

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

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

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

- požádat představenstvo, aby svolalo k projednání jimi navržených záležitostí valnou hromadu, přičemž v žádosti uvedou návrh usnesení k navrženým záležitostem nebo je odůvodní
- požadovat po představenstvu zařazení jím určené záležitosti na pořad valné hromady za předpokladu, že ke každé ze záležitostí navrhne l 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.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2019 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti

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

Informace o vydaných dluhopisech

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

Společnost dále 1. července 2019, v souladu s emisními podmínkami, vydala další dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč. Celková jmenovitá hodnota vydaných dluhopisů k 31.12.2019 činila 450 milionů Kč.

Základní charakteristika dluhopisů (stav k 31.12.2019):

Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
ISIN	CZ0003520850
LEI	315700GZJC0X5GELP252
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10 000, - Kč
Počet	45 000 kusů
Celková hodnota emise	450 000 000 Kč
Datum vydání emise	30.1.2019 (vydáno 30 000 kusů)
Rozšíření emise	1.7.2019 (vydáno 15 000 kusů)
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 ovládnání 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 2019 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 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 probíhá eko projekt, a to retenční nádrž za účelem zachycování dešťové vody pro udržování zeleně.

Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance.

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Významná soudní řízení

Neexistují a v průběhu celého roku 2019 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Významné smlouvy

Za rok 2019 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.

Odměny účtované auditory

Za rok 2019 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 (Eminent)		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
	2019	2018	2019	2018
Povinný audit	150	40	1 495	840
Ostatní neauditorské služby	70	0	0	0
Celkem	220	40	1 495	840

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2019 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

1. Geografická působnost společnosti

Společnost se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 31.12.2019 nacházelo sedm retail parků v provozu a další čtyři 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 %.

Popis trhů, na kterých společnost působí

Segment retail parků patří mezi nejrychleji rostoucí v rámci komerčních nemovitostí. K lednu 2019 se v Evropě rozkládaly na celkové ploše 50,1 milionů m², což představuje 2,2% růst oproti předchozímu roku. Z toho připadá na západní Evropu 44,4 milionů m² a na centrální východní Evropu 5,7 milionů m². Západní Evropa se dle posledních průzkumů pohybuje na úrovni nasycení a developeři jsou tak více nuceni do hledání inovativních schémat zahrnujících například i aktivity pro volný čas či Food & Beverage aktivity. Naproti tomu v oblasti centrální a východní Evropy stále trh retail parků vykazuje relativní nedostatek a je zde prostor pro další růst. Tyto skutečnosti dokazuje i meziroční růst o 4 % v rámci CEE regionu oproti 1,9 % v Evropě západní. Také meziroční srovnání nárůstu podlahové plochy ukazuje, lepší postavení regionu CEE, když během roku 2018 přibýlo 219 tisíc m², což představuje meziroční nárůst o 16,8 % oproti 776 tisíc m² v regionu východní Evropy, což je naopak meziroční pokles o 20,6 %. ¹

Dle společnosti Cushman & Wakefield se v oblasti CEE dále předpokládá pozitivní trend a růst, který bude tažen především rozvojem Retail Parků s rozlohou do 5 000 m² v oblastech středních a menších měst, případně předměstí měst větších.

Z hlediska výnosnosti je oblast Retail Parků atraktivní a stabilní a oproti dalším sektorům nabízí v posledních letech nejvyšší výnos. A to přesto, že realitní trh se v posledních letech vyznačuje poklesem výnosnosti. Za příčinu poklesu lze označit rostoucí cenu nemovitostí, která při stabilní výši nájemného nabízí jako důsledek zvýšení tržní hodnoty relativně nižší výnos. Tato skutečnost je pro stávající majitele přivětivá, jelikož rostoucí tržní ocenění pro ně představuje kapitálové zhodnocení investic. Výše nájemného, napříč celým realitním trhem, zaznamenala mírný růstový trend. Jeho stabilita umožňuje s relativně vysokou mírou pravděpodobnosti předpovídat cash flow z investic na léta dopředu.

Česká republika zůstává v oblasti CEE stále leaderem co se podlahové plochy týká. V roce 2018 bylo dokončen 24 000 m² a předpokládá se, že tento trend bude pokračovat i v roce 2020. Stejně, jako v dalších částech regionu je i v České republice výnosnost Retail parků na lepší než v případě kancelářských prostor a průmyslových zón, když na konci roku 2017 dosahovala 6 % v porovnání s 5,75 % u průmyslových zón a 4,6 % u kancelářských prostor. ²

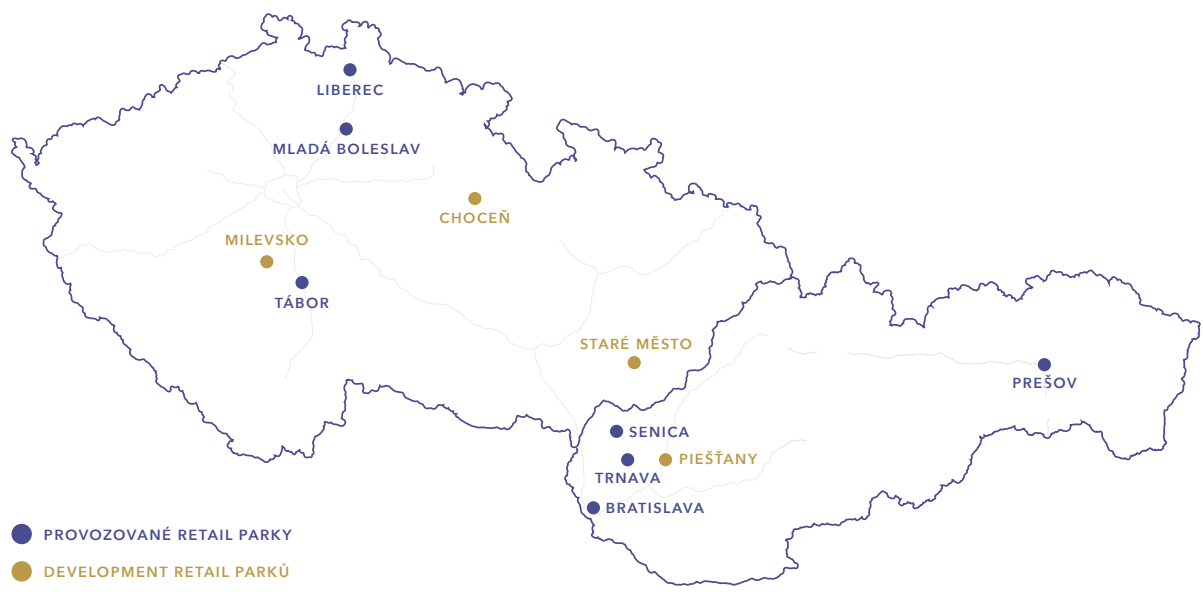
Segment Retail Parků na Slovensku je v porovnání s Českou republikou méně rozvinutý. Vzhledem k vysoké podobnosti těchto dvou trhů se u něho však dá očekávat podobně rostoucí trend, jaký už zčásti zaznamenaly retail parky v ČR. Výnosnost retail parků na Slovensku dosahovala 7,5 % ve čtvrtém kvartálu roku 2017. Naproti tomu výnosnost průmyslových zón byla 6,5 % a kancelářských prostor 6,25 %. ³

¹ CUSHMAN & WAKEFIELD, European Retail Parks – summer 2019, dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.co.uk/en-gb/research-and-insight/2019/european-retail-parks>

² European Retail Park Development Report, publikace Cushman & Wakefield, Dostupné online na: http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN_RETAIL_PARK_DEVELOPMENT_REPORT_FINAL.pdf

³ European Retail Park Development Report, publikace Cushman & Wakefield, Dostupné online na: http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN_RETAIL_PARK_DEVELOPMENT_REPORT_FINAL.pdf

Aktuální portfolio společnosti k 31.12.2019:



2. Portfolio společnosti

2.1. Provozované retail parky

Severka Liberec



O retail parku

Retail park Severka Liberec byl zařazen do portfolia skupiny v roce 2016. Tento retail park s více než 11 000 m² prodejní plochy je tvořen dvěma jednopodlažními budovami a leží v obchodní zóně v severozápadní části Liberce, kde se kromě něj nachází také obchody jako Bauhaus, Globus, Decathlon či Kika. Retail park těží zejména ze své výhodné polohy cca 3 km severně od centra s přímým přístupem z dálnice D10. Před retail parkem je zastávka hromadné dopravy obsluhovaná linkami č. 27 a 32.

Přílehlou součástí retail parku je i stavební pozemek, na jehož části byla v 3Q 2019 zahájena přístavba o rozloze cca. 2.500 m² a plánované dokončení je v 3Q 2020. Nová výstavba rozšíří stávající park o AAA/Mototechnu a do konce roku 2020 by měla spuštěna nová bezkontaktní automyčka. Celkově se tak posílí pozice a navýší výnosnost celého retail parku.

Hlavní nájemci

Retail park Severka je obsazen stabilními nájemci, ke kterým patří zavedené značky jako Jysk, Okay, či Mountfield. Dále je to Breno, Super zoo, Cyklo point a Planeo Elektro. Pro aktivní odpočinek a zábavu po nakupování je nově otevřena HOP Arena, ve které si přijdou na své děti i dospělí. Dalším nově vstupujícím nájemcem byla v roce 2019 pobočka britského řetězce obchodů se sportovním zbožím a doplňky - SportsDirect.com. Ten do RP Severka přesunul svou prodejnu z centra města.

Nájemní smlouvy v řadě případů přesahují až do roku 2028 a nákupní park Severka tak má zajištěný stabilní příjem ve formě nájemného na řadu let dopředu.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	11 362 m ²
Hodnota nemovitosti	346 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	25 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019	100 %



Retail Park Tábor



O retail parku

Retail park Tábor patří do portfolia skupiny již od roku 2015. Tento retail park s rozlohou téměř 10 000 m², jež byl vybudován v roce 2005, se nachází v obchodní zóně v jižní části Tábora s výbornou dopravní dostupností autem i hromadnou dopravou (zastávka autobusů hromadné dopravy před retail parkem). Díky své výhodné poloze mezi sídlištěm Nad Lužnicí a Sezimovým Ústím a díky velkému počtu parkovacích míst je vyhledávanou obchodní lokalitou. Lokalita retail parku v současné době prochází rozvojem výstavby rezidenční i obchodní.

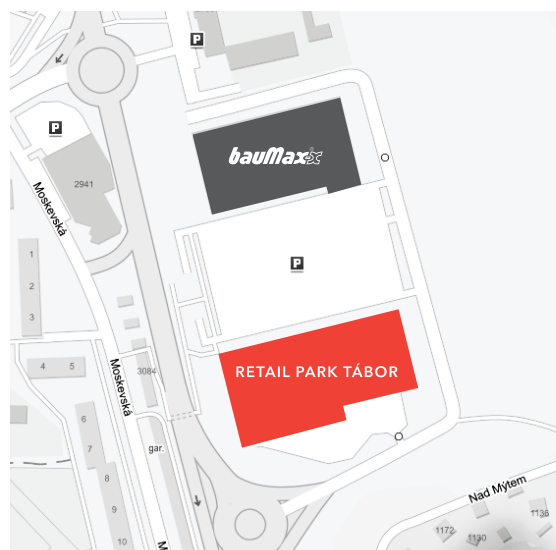
V Q4 2019 proběhlo zmenšení prostor hypermarketu Albert z původních 5 000 m² na 3 000 m², díky kterému vzniklo více prostoru pro nové jednotky. Zároveň byla zahájena celková rekonstrukce a úpravy na nových jednotkách, která je ve třech etapách naplánována až do léta 2020. Na části parkoviště bude v Q2 2020 otevřena nová bezkontaktní automyčka, která v současné chvíli čeká jen na vydání stavebního povolení. Nemovitost je stále vylepšována, čímž se postupně navyšuje její výnosnost.

Hlavní nájemci

Mezi hlavní nájemce retail parku Tábor patří značky Albert, Asko nábytek, Sportisimo. Nájemní smlouvy přesahují až do roku 2029.



Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	9 624 m ²
Hodnota nemovitosti	297 mil. Kč
Obsazenost	72 %
	k 31.12.2019 ⁴



⁴Na zbývajícím ploše probíhala k 31.12.2019 rekonstrukce.

Retail Park Senica



O retail parku

Retail park Senica byl do portfolia Společnosti zařazen v únoru 2018 a představuje první nemovitostní akvizici Společnosti na Slovensku. Jde o nově vybudovaný retail park dokončený v roce 2017 nacházející se v městě Senica na západním Slovensku.

Retail park se nachází v těsné blízkosti zavedené obchodní zóny vedle Kauflandu a Family centra. Díky své dobré dopravní dostupnosti a širokému spektru obchodů jde o atraktivní a vyhledávanou zónu pro obyvatele z okolních měst a obcí.

Hlavní nájemci

Mezi hlavní nájemce retail parku patří obuvnický obchod CCC, německý obchod se spotřebním zbožím Tedi, chovatelské potřeby Super Zoo, prodejce elektroniky Okay a domácí potřeby ORION. Dohromady tito nájemci obsazují 100 % celkové pronajímatelné plochy. Tato skutečnost tak potvrzuje, že jak z hlediska potenciálních nájemců, tak spotřebitelů se jedná o atraktivní lokaci.

Součástí akvizice je přilehlý pozemek o rozloze téměř 400 m², na kterém probíhá přístavba a její dokončení je v plánu na 2Q 2020. Navýší se tak počet obchodů a zvětší se výběr zboží pro zákazníky. Retail park se stane atraktivnějším a žádanějším, čímž se posílí jeho stabilita a zároveň se navýší jeho hodnota. FIDUROCK nyní jedná s novými nájemníky.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	1 992 m ²
Hodnota nemovitosti	71 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	4 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019	100 %



Obchodní dům Saratov



O obchodním domu

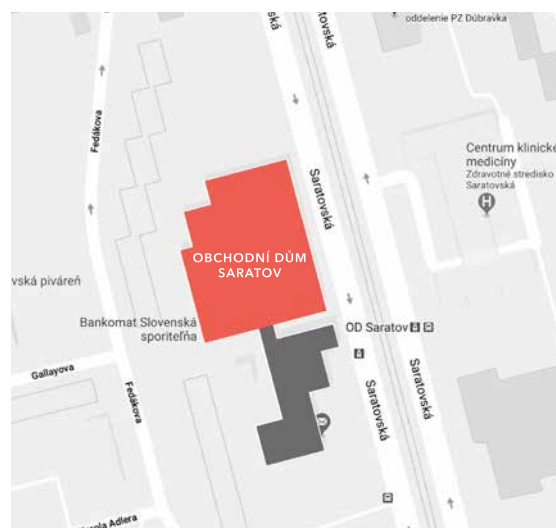
Obchodní dům Saratov patří do portfolia Společnosti od března 2018. Jde o dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci vedoucí z Bratislavy do Devínské Nové Vsi v městské části Dúbravka v Bratislavě. Nachází se v hustě zastavěné rezidenční lokalitě se sídlištní zástavbou a je tak lehce dostupný velké části obyvatel žijících v okolí a slouží jako místo pro každodenní nákupy.

Obchodní dům Saratov byl vybudován v sedmdesátých letech 20. století a následně byl v letech 2004 a 2011 rekonstruován. V roce 2016 byla dále vybudována menší přístavba. Aktuálně je obchodní dům ve velmi dobrém stavu. Přesto v roce 2020 plánujeme rozsáhlou rekonstrukci jeho části - průchodu skrz budovu a terasy ve 2. NP, čímž výrazně vylepšíme technický stav budovy a vytvoříme nové pronajímatelné plochy. Součástí tohoto centra je vlastní parkoviště s kapacitou 90 míst a v jeho těsné blízkosti se nachází zastávky městské hromadné dopravy.

Hlavní nájemci

Mezi nájemce OD Saratov patří supermarket Billa, DM drogerie, lékárna BENU, pobočka Slovenské spořitelny, obchod s chovatelskými potřebami Pet Center, obchody s textilem KIK a PEPCO, dále kavárna či restaurace. Díky takto širokému výběru obchodů je ve svém okolí vyhledávaným obchodním domem.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	7 923 m ²
Hodnota nemovitosti	282 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019 ⁵	94 %



⁵ Z toho 6% činí skladiště

Retail park Mladá Boleslav



O retail parku

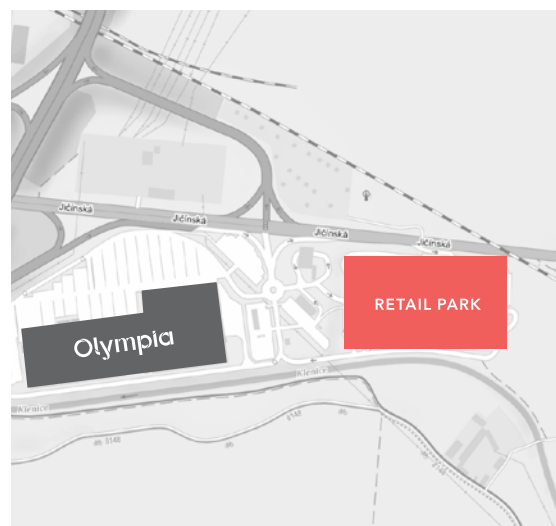
V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m² v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Svou polohou a dlouhodobými nájemními smlouvami se řadí Retail Park Mladá Boleslav mezi velmi úspěšné projekty.

Hlavní nájemci

Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek zabírající plochu přes 5 000 m², Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m², Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1 300 m², Mountfield, Elektro World a další.



Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	12 798 m ²
Hodnota nemovitosti	349 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019	100 %



Retail park Trnava



O retail parku

Obchodní komplex o rozloze cca. 8 186 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.

FIDUROCK plánuje v další fázi přilehlý pozemek využít pro rozšíření obchodní zóny o supermarket a další prodejní jednotky. V tomto ohledu již probíhají práce na realizační studii a jednání s potenciálními nájemci, jako je například BILLA apod. Celý obchodní komplex plánuje FIDUROCK postupně výrazně zvětšit a zajistit tak jeho ještě větší stabilitu a ziskovost.

Hlavní nájemci

Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, Tedi a další.



Provozovatel	RP Trnava a. s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014
Plocha k pronájmu	8 186 m ²
Hodnota nemovitosti	239 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	43 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019	95 %



OC Solivaria Prešov



O retail parku

Obchodní centrum Solivaria leží poblíž centra Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železničního nádraží a autobusové stanice. Tato strategická poloha jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra ve městě. Zároveň, díky své pronajímatelné ploše téměř 10 800 m², na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů.

Hlavní nájemci

Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDI.

CCC

PEPCO

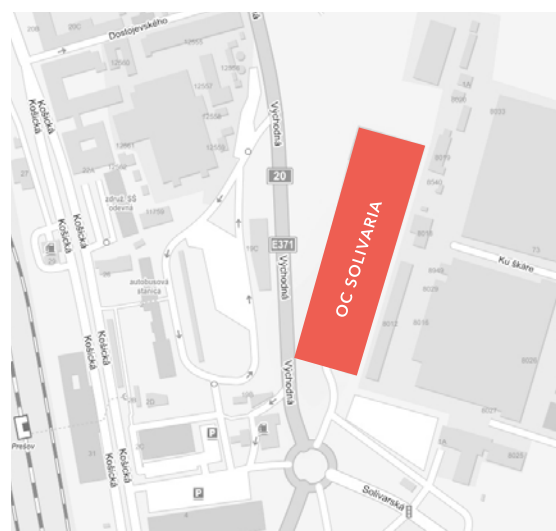
PLANEO
Elektro

TEDI

kik
ELEKTRO

Mountfield

Provozovatel	Retail park Prešov, s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	10 780 m ²
Hodnota nemovitosti	419 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019	100 %



2.2. Development retail parků

Retail park Piešťany



O projektu

Projekt Piešťany je navržen jako ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přílehlého retail parku.

Primárním cílem Společnosti je akvizice a provoz retail parku, zbývající části Společnost plánuje, po vydání územního rozhodnutí, prodat jako hotové projekty třetí straně. Společnost je vlastníkem pozemku (skrze společnost Projekt Piešťany s.r.o.) a aktuálně probíhají jednání s úřady ohledně udělení územního rozhodnutí. Otevření retail parku je naplánováno výhledově na rok 2020/2021.

Z dosavadních jednání s nájemci vyplývá značný zájem ze strany renomovaných řetězců, které běžně obsazují podobné projekty.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	23 971 m ²
Rozloha bud. retail parku	5 092 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	229 mil. Kč
Hodnota pozemku a projektu	55 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2019	100 %



Retail park Choceň



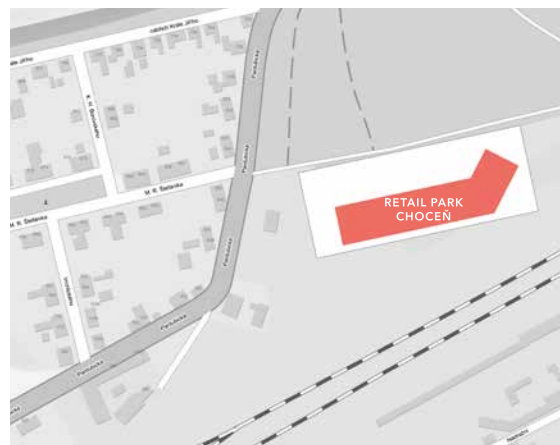
O projektu

Nákup pozemku ve východních Čechách ve městě Choceň je developerským projektem s 50% podílem lokálního partnera. Zahájení výstavby proběhlo v 4Q 2019. V případě bezproblémového průběhu výstavby je dokončení retail parku o velikosti 5 010 m² očekáváno v 3Q 2020.

Hlavním nájemcem je Penny Market. O nájemcích pro dalších deset jednotek se postupně jedná, nicméně došlo k uzavření přílušných smluv například se společností PEPCO, ZZN, či lokálním provozovatelem lékárny.

Vzhledem k lokalizaci 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	23 971 m ²
Rozloha bud. retail parku	5 100 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	194 mil. Kč
Hodnota pozemku a projektu	73 mil. Kč



Retail park Staré Město



O projektu⁶

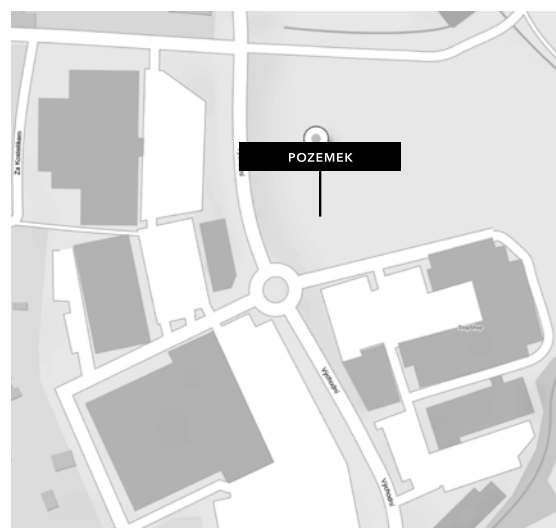
Předmětem projektu retail parku Staré Město je výstavba retail parku v obchodní zóně na území Starého Města, které společně v konglomeraci s Uherským Hradištěm a Kunovicemi obývá celkově cca 38 tis. obyvatel. Pozemek k výstavbě se nachází ve velmi dobře dostupné lokalitě na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště v lokalitě rozrůstající se obchodní zóny. Kromě dobré dostupnosti autem i pěšky je lokalita dostupná i hromadnou dopravou (zastávka v centru obchodní zóny).

Vystavěn zde byl jednopodlažní objekt ve tvaru písmene „L“ s osmi obchodními jednotkami s vlastními vchody z parkoviště o celkové obchodní ploše k pronájmu cca. 4 100 m², který bude sloužit obyvatelům konglomerace Starého Města a Uherského Hradiště. V Q1 2020 byl objekt zkolaudován a v průběhu Q2 2020 bude objekt plně zprovozněn.

Lokalita pro výstavbu retail parku je již fungující obchodní zónou, kde zvýšení prodejní plochy bude pozitivně působit na atraktivitu lokality pro zákazníky. Nejen proto je již 100% budoucí prodejní plochy zamluveno s průměrnou délkou budoucích kontraktů 7,9 let.

Mezi hlavní nájemce patří například Mountfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.

Provozovatel	Retail park Staré Město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19 645 m ²
Rozloha bud. retail parku	4 100 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	158 mil. Kč
Hodnota pozemku a projektu	133 mil. Kč



⁶Retail park byl uveden do provozu v 3/2020

Retail park Milevsko



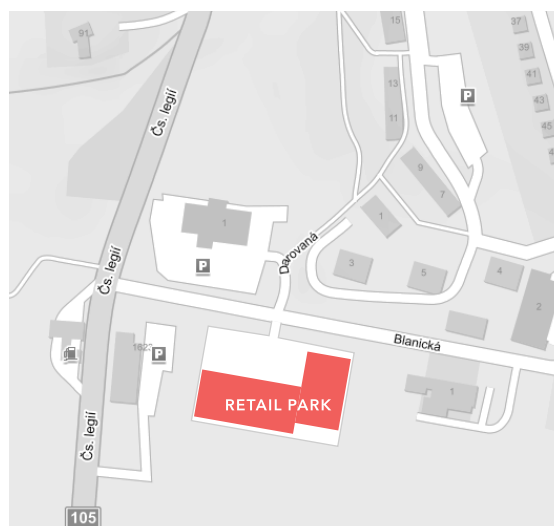
O projektu

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 2020 dokončit přípravu projektu a zahájit výstavbu. Otevření nového retail parku o velikosti 4 000 m² je plánované na rok 2021. Obyvatelé Milevska se tak mohou těšit na 9 nových nákupních jednotek, například KIK, Akvazoo, DM drogerie a další. Projekt sousedí s Penny Marketem a supermarketem Albert.

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	14 844 m ²
Rozloha bud. retail parku	3 974 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	130 mil. Kč
Hodnota pozemku a projektu	22 mil. Kč



3. Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

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

Česká republika – vývoj v roce 2019 ¹

Hrubý domácí produkt Česka se v roce 2019 zvýšil o 2,5 %. Ve 4. čtvrtletí meziroční tempo růstu HDP zpomalilo a dostalo se na 2,0 %. Po celý rok růst HDP táhla domácí spotřeba, která se ve 4. čtvrtletí meziročně zvýšila o 2,8 %. Meziroční růst celkové zaměstnanosti v roce 2019 dosáhl 0,7 %, ve 4. čtvrtletí ale zejména vlivem exportních oborů již jen stagnoval. V některých odvětvích nedostatek pracovní síly stále představoval významnou bariéru růstu (zejména ve stavebnictví). Obecná míra nezaměstnanosti doznala během roku 2019 jen minimálních změn a koncem roku 2019 se pohybovala okolo 2 %. Průměrná hrubá nominální měsíční mzda v roce 2019 vzrostla o 7,1 % (na 34 125 korun). Šlo o druhé nejvyšší meziroční tempo za posledních jedenáct let.

Přebytek bilance zahraničního obchodu se zbožím a službami dosáhl 345,7 mld. korun. Zvýšil se přebytek obchodu se zbožím, ale propad u služeb vedl k tomu, že bilance zahraničního obchodu v roce 2019 příliš nepřispěla k celkovému růstu HDP.

Index spotřebitelských cen se v roce 2019 zvýšil o 2,8 %, nejvíce za posledních sedm let. Nejvíce k tomu přispěly ceny bydlení a energií, následované potravinami a nealkoholickými nápoji. Silná zůstala dynamika v případě cen bydlení a energií (5,0 %), ale zrychlil i růst cen potravin (4,3 %). Vývoj v Česku byl v protikladu s průměrným růstem spotřebitelských cen v EU, který se ve 2. pololetí ustálil na 1,3 %.

Slovensko – vývoj v roce 2019 ^{2 3}

Po dosažení vrcholu v roce 2018 (4% růst HDP) slovenská ekonomika v roce 2019 výrazně zvolnila na 2,3 %. Ekonomický růst byl v posledním čtvrtletí roku 2019 ovlivněn především domácí poptávkou, která vzrostla o 2,1 %. Nepříznivý vývoj zahraniční poptávky se promítl především do slovenského exportně orientovaného průmyslu. Zahraniční poptávka klesala třetí čtvrtletí v kuse, meziročně se snížila o 0,5 %. Poprvé v roce 2019 zaznamenal snížení i dovoz výrobků a služeb, meziročně klesl o 0,5 %.

Trh práce však tlaku odolal a při historicky nízké nezaměstnanosti mzdy rostly nejvíce od roku 2008. V průměru za rok 2019 zaměstnanost meziročně vzrostla o 0,7 %. Počet nezaměstnaných meziročně klesl o 7,3 %, míra nezaměstnanosti se snížila na 5,6 %. V roce 2019 dosáhla průměrná nominální měsíční mzda hodnoty 1 092 eur. Meziročně se zvýšila o 7,8 %. Reálná mzda vzrostla o 5 %.

Průměrná míra inflace v roce 2019 byla na úrovni 2,7 % (v roce 2018 dosáhla 2,5 %). Meziroční růst spotřebitelských cen pokračoval i ve 4. čtvrtletí 2019. Úhrnná cenová hladina skončila v listopadu a prosinci na úrovni 3 %, což je hodnota naměřená naposledy v roce 2012. Vývoj spotřebitelských cen ovlivňují především ceny potravin.

Očekávaný vývoj (k polovině dubna 2020) ^{4 5}

V důsledku šíření viru COVID-19 zavádí vlády po celém světě restriktivní opatření, jež mají různě intenzivní dopad na jednotlivé sektory ekonomiky. Vzhledem k dynamickému vývoji situace, je nyní obtížné ekonomický vývoj odhadovat. Česká a Slovenská vláda se snaží kompenzovat výpadky v příjmech a byly schváleny programy na podporu podnikatelů a zaměstnanců. Obě země plánují hospodařit s rekordním schodkem státního rozpočtu (schodek více než 2 % HDP) ^{6 7}. České ministerstvo financí ve svých predikcích odhaduje pokles českého HDP v roce 2020 na 5,6 % a Slovenské ministerstvo pak odhaduje propad slovenského HDP o 7,2 % V souvislosti s pandemií taktéž dochází k uvolňování měnové politiky. Česká národní banka snížila základní úrokovou sazbu a vyhodnotila, že lze očekávat značné zpomalení či pokles české ekonomiky v roce 2020 ⁸.

¹ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019 - Publikace ČSÚ - strana 4

² ŠTATISTICKÁ SPRÁVA O ZÁKLADNÝCH VÝVOJOVÝCH TENDENCIÁCH V HOSPODÁRSTVE SR VO 4. ŠTVRTĚROKU 2019 - Publikace - strana 8-16

³ 50. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2020) - komentář strana 1-2

⁴ Komentář k 51. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (april 2020) - komentář strana 1-6

⁵ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky - strana 1 a dále

⁶ Kvantifikácia dopadov rozšírenia infekčného ochorenia COVID-19 - strana 7

⁷ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky - strana 3

⁸ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky - strana 12

Prognózy v obou zemích přepokládají postupná uvolňování omezení a oživení ekonomiky v druhé polovině roku 2020. Následné oživení by mělo být spíše pozvolné - v řadě evropských ekonomik by se reálný HDP nemusel dostat na úroveň roku 2019 před koncem roku 2022. Zároveň je možné, že v některých odvětvích bude pandemie koronaviru spouštěčem hlubokých strukturálních změn. V Číně, kde koronavirová krize propukla nejdříve, se k dubnu 2020 ekonomika i život postupně restartuje. České ministerstvo financí přepokládá pokles globální ekonomiky o 2 % a HDP Eurozóny - v roce 2020 pokles o 5,7% a růst 2,9% v roce 2021. Samotné obavy ze šíření koronaviru se mohou promítnout v omezení investiční aktivity a výdajů domácností na konečnou spotřebu.

Souhrnné srovnávací tabulky hlavních indikátorů CZ a SK – predikce ministerstev financí

Česká republika ¹⁰	skutečnost		aktuální predikce	
	2018	2019	2020	2021
Hlavní indikátory				
realný HDP - růst v %	2,8%	2,6%	-5,6%	3,1%
míra inflace v %	2,1%	2,8%	3,2%	1,6%
nezaměstnanost v %	2,2%	2,0%	3,3%	3,5%
průměrná reálná hrubá měs. růst %	5,3%	4,1%	0,4%	-1,0%

Slovensko ¹¹	skutečnost		aktuální predikce	
	2018	2019	2020	2021
Hlavní indikátory				
realný HDP - růst v %	4,0%	2,3%	-7,2%	6,8%
míra inflace v %	2,5%	2,7%	1,7%	0,2%
nezaměstnanost v %	6,5%	5,8%	8,8%	7,7%
průměrná reálná hrubá měs. růst %	3,6%	5,0%	-0,1%	3,8%

Měnové kurzy ¹²

V průběhu 1. čtvrtletí 2020 kurz koruny vůči euru nejprve postupně posiloval až na 24,8 EUR/CZK, avšak od poloviny února v souvislosti s nejistotou kolem pandemie koronaviru prudce oslaboval (o 10,8 % během 36 dní) až na hodnoty kolem 27,8 EUR/CZK. Zvýšení globálních rizik má zpravidla disproporčně větší vliv na malé otevřené ekonomiky a jejich měnový kurz. V 1. čtvrtletí 2020 průměrný kurz činil 25,6 EUR/CZK (proti 25,5 EUR/CZK v 1. čtvrtletí 2019), což odpovídá meziročnímu posílení o 0,2 %. Vysoká volatilita se očekává ve 2. čtvrtletí 2020. Koruna by se v roce 2020 v průměru měla obchodovat za 27,0 CZK/EUR

Společnost bude nadále obezřetně sledovat vývoj na světových i domácích trzích pro zajištění optimálního řízení provozovaných retail parků i nových akvizic.

⁹ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky - strana 25

¹⁰ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky - strana 3

¹¹ Komentář k 51. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (apríl 2020) - komentář strana 2

¹² Makroekonomická predikce - duben 2020 - strana 12

4. Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti¹³

Kreditní riziko

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

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

Riziko likvidity

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

Společnost řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím udržování dostatečného množství likvidních aktiv, pečlivým plánováním a vyhodnocováním provozních a finančních peněžních toků a investic.

Úrokové riziko

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

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.

Měnové riziko

Společnost a skupina jsou vystaveni měnovému riziku zejména kvůli nájemnému, jež je denominováno v EUR. Měnové riziko je na úrovni jednotlivých společností částečně přirozeně zajištěno prostřednictvím půjček, jež jsou taktéž denominovány v EUR. 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 může mít dopad na hospodaření dceřiných společností.

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.

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.

¹³ 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 za rok 2019

Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

Tržní hodnota nemovitostí vlastněné společností 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.

Toto riziko je částečně sníženo pojištěním, které mají jednotliví členové Skupiny Společnosti pro tyto případy sjednáno a profesionální pravidelnou údržbou v každé 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.

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy, které minimalizují riziko nenadálého propadu cen nájmu.

Riziko neobsazení prostor

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

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Ke konci roku 2019 nekončila žádná nájemní smlouva, která by představovala více než 5 % pronajatých ploch.

Riziko poklesu hodnoty nemovitostí

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 společností 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.

Riziko konkurence

Společnost podniká v plně tržním odvětví a je tak otevřena konkurenčnímu riziku jak ze strany kamenných prodejen zboží základní spotřeby a větších shopping 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.

Nicméně, jednotlivé retail parky mají svou spádovou oblast zákazníků a často specifické obchody, které v portfoliu shopping center nejsou zastoupeny a e-commerce sektor, ač dynamicky rostoucí, představuje stále minimální podíl na celkovém maloobchodním obratu a má dopad jen na některé obchodní odvětví.

Makroekonomická rizika

Možný negativní vývoj makroekonomických veličin může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či jejich 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.

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.

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.

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

Riziko soudních sporů

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.

5. 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 letech 2020 a 2021 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Kontinuálně analyzujeme potřeby jak našich nájemců, tak i zákazníků a nepřetržitě navrhujeme opatření vedoucí ke zlepšování kvality stávajícího portfolia a jeho výnosnosti a to např. zlepšením sortimentu služeb, optimálního využití pronajatého prostoru, dopravní obslužnosti apod. V roce 2019 jsme například po diskuzi s nájemci a magistrátem města ve spolupráci s dalšími vlastníky sousedních objektů přispěli k obnovení autobusového spojení do RP Severka Liberec. V tomtož projektu jsme otevřeli pobočku mezinárodního řetězce se sportovní módou a doplňky - SportsDirect.com, kterým jsme na přání našich zákazníků defacto nahradili odchod nájemce Sportisimo v roce 2018. V projektu OD Saratov plánujeme na začátku roku 2020 zahájit přestavbu terasy a jejího podchodu, což v konečném důsledku významně zvýší komfort našich zákazníků a doplní objekt o nové plochy k pronájmu

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

- Retail Park Severka Liberec s.r.o.

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

- 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

- **Retail park Senica s.r.o.**

SoD na výstavbu přístavby RP ze dne 25.11.2019

Celková výše nákladů: 381.687,49,- EUR bez DPH

Protistrana: KAMI PROFIT, s.r.o., IČ: 35 943 301, Pri starom letisku 17 Bratislava 831 07

Development stávajících projektů

Skupina v průběhu let 2020 a 2021 plánuje otevřít dva retail parky v České republice a na Slovensku, jež jsou nyní ve fázi developmentu. Jako první plánujeme otevření RP ve Starém Městě, jehož výstavba byla zahájena na jaře 2019. Následovat by měl projekt v Chocni. Skupina zároveň pracuje na finalizaci příprav projektů a zahájení výstavby v Milevsku a Piešťanech.

Řídící orgány se v roce 2019 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu stávajících projektů zavázaly k následujícím investičním výdajům.

- **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

- **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

Akvizice nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizici (due diligence) několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia. Zároveň, současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 může přinést zajímavé akviziční příležitosti ve druhé polovině roku 2020, až 2021.

Řídící orgány se v roce 2019 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.

Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2019

1. Dopad šíření viru COVID-19

Z důvodu šíření nemoci COVID-19 během roku 2020 zavedly vlády v České Republice a na Slovensku zavedly restriktivní opatření s cílem zabránění/zpomalení šíření viru. Tato opatření mají vliv na provoz retail parků, jejich nájemní a dodavatelské vztahy a financování, a tímto ovlivňují podnikání Společnosti vlastníka retail parků a retailových development projektů.

Společnost nepředpokládá, že bude mít současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 zásadní dopad na fungování a provoz jejího portfolia retail parků. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Společnost je s drtivou většinou zástupců těchto společností v pravidelném kontaktu a dlouhodobě udržuje nadstandardně dobré vztahy. Z komunikace s nimi v posledních dnech a týdnech vyplývá, že vzniklou situaci zvládají a s určitou pomocí ji budou schopni bez větších obtíží překonat. Podle dosavadního vývoje lze konstatovat, že i přes omezené příjmy způsobené uzavřením poboček se nájemci snaží dostát svým smluvním závazkům a podle svých možností se snaží hradit nájemné a další platby dle platných nájemních smluv.

Na základě analýzy stávající situace Společnost vytvořila projekci hospodářských výsledků, která zohledňuje vliv dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření. Z provedených projekcí vyplývá, že Společnost i s zohledněním vlivu dopadu COVID-19 naplňuje going concern princip, a to jak z pohledu generovaného cash flow, tak z pohledu splnění kovenant na rok 2020.

Další informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky.

Základní finanční informace

1. Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky⁶

Ukazatel	2019	2018
Hospodářské výsledky [mil. Kč]		
Hrubé provozní výnosy	102,7	72,1
Čistý provozní zisk	91,5	64,4
Provozní zisk	0,2	192,3
Zisk před daní	-51,6	161,0
Čistý zisk	-45,7	128,4
Finanční pozice [mil. Kč]		
Celková aktiva	2 445,1	1 276,2
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	2 287,4	1 182,5
<i>z toho oběžná aktiva</i>	157,8	93,7
Vlastní kapitál	563,2	428,6
Dlouhodobé závazky	1 694,8	541,2
<i>z toho úročený dluh</i>	1 607,4	465,5
Krátkodobé závazky	187,2	306,4
<i>z toho úročený dluh</i>	44,9	263,4
Finanční ukazatele [% , roky]		
Rentabilita investovaného kapitálu	0,3%	13,0%
Kapitálová přiměřenost	23,0%	33,6%
Doba splácení dluhu	13,6	12,5
Zisková marže	17%	-12%
Obrátka stálých aktiv	4,5%	6,1%

Hrubé provozní výnosy Skupiny vzrostly o 43% z 72,1 mil. Kč na 102,7 mil. Kč, a to zejména z důvodu akvizice retail parků v Mladé Boleslavi a Trnavě a OC Solivaria v Prešově.

Process refinancování seniorního dluhu v průběhu roku 2019 měl mimo jiné dopad na hospodaření Skupiny prostřednictvím jednorázových nákladů (zejména právní náklady apod.).

Celkový provozní zisk poklesl ze 192,3 mil. Kč na 0,2 mil. Kč zejména v důsledku výše uvedeného a také v důsledku čistého nerealizovaného nákladu z přecenění investičního majetku, jež v roce 2018 činil 62,7 mil. Kč, a to zejména vlivem negativního přecenění hodnoty retail parku v Táboře, u pozemku k rozšíření v Liberci, a v rámci development projektu Staré Město (vice v kapitole Ocenění hodnoty nemovitostí).

Valuace Retail Parku Tábor je nižší z dvou hlavních důvodů. První důvod je snížené nájemné a zmenšená plocha největšího nájemce, který je z potravinového segmentu. Druhým důvodem jsou náklady, které vznikly v souvislosti s rekonstrukcí prostor zmíněného nájemce. Vzhledem k velikosti rekonstrukce se Společnost, po pečlivém zvážení všech možností, rozhodla přistoupit k výrazné modernizaci retailového parku. To mělo dočasný negativní vliv na valuaci v průběhu rekonstrukce. V průběhu roku 2020 budou podepsány další nájemní smlouvy s novými nájemci.

V případě Starého Města Společnost zvažuje další rozšíření retail parku o nové retailové prostory a další doprovodné služby, které povedou k dodatečnému zhodnocení projektu.

⁶ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

Celková aktiva Společnosti v důsledku akvizic a (re)developmentu vzrostla z 1 276,2 mil. Kč na 2 445,1 mil. Kč. Společnost si v průběhu roku 2019 udržela adekvátní kapitálovou přiměřenost na úrovni 23% bilanční sumy.

Akvirované 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. Provozní cash flow vzrostlo z 54,3 mil. Kč na 70,2 mil. Kč.

2. Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přečunuje nemovitosti formou znaleckého posudku od nezávislé organizace. K 31.12.2019 činila celková hodnota nemovitostí v portfoliu Společnosti včetně společných podniků RP Choceň s.r.o. a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. 2,413 miliardy Kč. Hodnota aktiv, které Společnost vlastnila už v roce 2018 byla mírně negativně ovlivněna vlivem vývoje kurzů EUR/CZK.

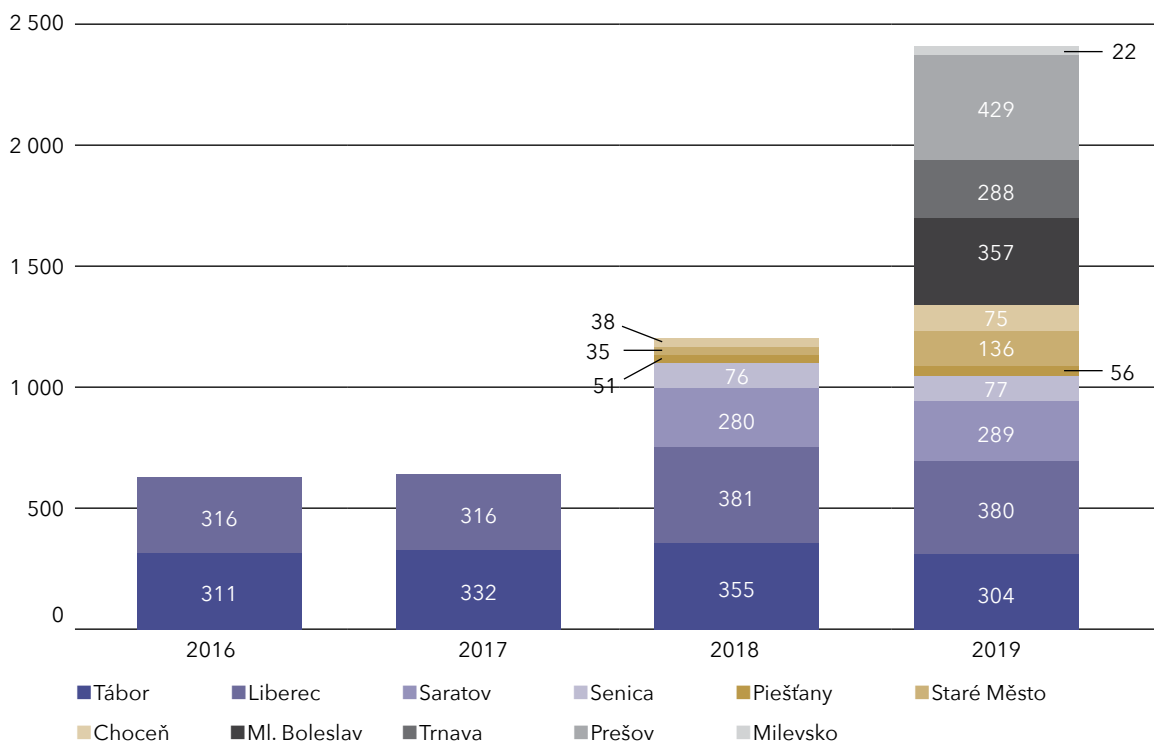
Celková hodnota portfolia vzrostla, zejména prostřednictvím akvizic projektů v průběhu roku 2019 (Mladá Boleslav, Prešov, Trnava), ale také z důvodu přecenění hodnoty na projektů v Chocni, kde výstavba začala v 11/2019 a Starém Městě, kde k navýšení hodnoty přispěl především postup ve výstavbě..

V retail parku v Táboře došlo naopak ke snížení hodnoty kvůli výrazným stavebním investicím, a to pokračujícímu remodelingu stávajících prostor, zlepšení technického vybavení budovy, a změny vnější fasády a reklamních ploch. Je nutno podotknout, že nižší hodnota je rovněž zapříčiněna nižším nájemným od jednoho z klíčových nájemníků, s kterým se uzavřela nová nájemní smlouva na dalších 10 let.

K poklesu hodnoty v porováním s rokem 2018 také došlo u pozemku k rozšíření v Liberci. K tomuto došlo vlivem neočekávaného růstu cen stavebních nákladů, jež ovlivňuje veškeré developerské projekty.

U Retail parku Severka Liberec a OD Saratov se hodnota marginálně zvýšila. Retail park v Senici si udržel dosavadní hodnotu.

Hodnota nemovitostí k 31.12.2019 v mil. Kč



Poznámka: RP Choceň s.r.o. vlastní nemovitost v Chocni je vlastněna z 50 % Společností a z 50 % partnerskou společností PH Project, a.s. EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastní nemovitost v Milevsku je vlastněna z 50% Společností a z 45% partnerskou společností EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a z 5% partnerskou společností AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H.

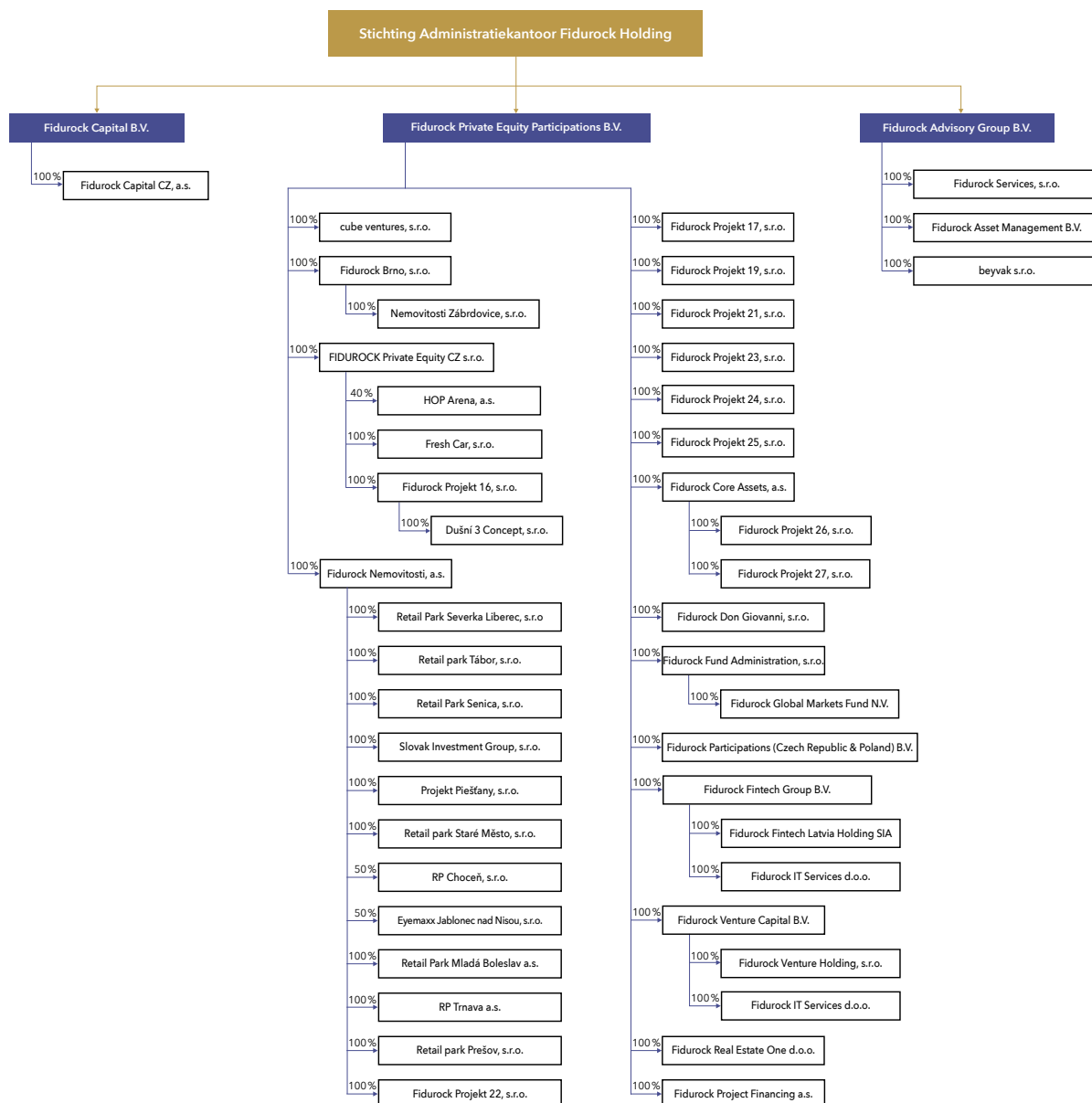
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Za období 1. ledna 2019 - 31. prosince 2019
podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích
za účetní období roku 2019

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 zpracoval 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 2019 (dále jen „Rozhodné období“).

1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných členům představenstva Společnosti, jednajícímu 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 31.12.2019, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře. Struktura vztahů k 31.12.2019 je graficky znázorněna níže:



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 %.

2. Způsob a prostředky ovládní

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

3. Ovládaná osoba a úloha Ovládané osoby v rámci seskupení

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

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

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

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

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 1.4.2019

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 21.1.2019

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

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

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

K 31.12.2019 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, nečiní bez souhlasu Banku 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.

Smlouva o poskytování servisních služeb, uzavřená dne 1.4.2018

Tato smlouva uzavřená mezi společností a FIDUROCK Services s.r.o. se týká přefakturace nákladů Společnosti.

Na základě této smlouvy bylo v roce 2019 přefakturováno celkem 6,1 mil Kč.

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

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 31.12.2019 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 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 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 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 pohledávku za SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. ve výši 246332,22 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 30 081 tis. Kč zjištěné podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31.12.2019.

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 29. 3. 2020



Jméno: David Hauerland
Funkce: člen představenstva

Finační část

Individuální závěrka za rok 2019



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Zpráva o auditu 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 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy této individuální účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 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 individuální 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 individuální účetní závěrky za běžné období nejdůležitější. 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 dceřných společnostech

Účetní hodnota investic v dceřných společnostech k 31. prosinci 2019: 428 661 tis. Kč (31. prosince 2018: 128 108 tis. Kč).

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

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Společnost působí jako holdingová společnost a jejím hlavním aktivem jsou investice do nekotovaných dceřných 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 dceřnými společnostmi. Reálná hodnota podkladových investic do nemovitostí je založena na výnosové (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:</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 	<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 dceřných společnostech aplikované Společností oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe; — 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 dceřných společností; — zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností stejně jako rozsahu jeho práce; — zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálné hodnoty podkladového investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:

<p>výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield"), náklady na výstavbu a developerská marže.</p> <p>Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investic do dceřiných společností jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;</p> <p>— zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společností v příloze v individuální účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investic v dceřiných společnostech.</p>
---	---

Ostatní informace

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

Společnost k 31. prosinci 2019 nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

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

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení individuální 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 individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování individuální účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze individuální účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení individuální 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 ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit individuální účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že individuální 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 individuální účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 individuální 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 individuální 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 individuální 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 individuální 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 6. května 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

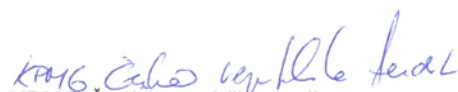
Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.


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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 7. května 2020


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 2019 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví standardy ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)

Výkaz o finanční pozici k 31.12.2019

	Pozn.	31.12.2019	31.12.2018
Dlouhodobá aktiva		431 706	128 158
Investice v dceřiných společnostech	Pozn. 4	428 661	128 108
Investice ve společných podnicích	Pozn. 5	3 045	50
Oběžná aktiva		313 497	624
Poskytnuté půjčky ve skupině	Pozn. 6	311 975	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	Pozn. 8	250	51
Ostatní aktiva	Pozn. 7	1 272	573
AKTIVA CELKEM		745 203	128 782
Vlastní kapitál		258 365	128 215
Základní kapitál	Pozn. 9.1	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	Pozn. 9.2	304 408	126 666
Nerozdělený zisk/ztráta	Pozn. 9.3	(48 083)	(491)
Dlouhodobé závazky		441 373	-
Vydané dluhopisy	Pozn. 10	441 373	-
Krátkodobé závazky		45 465	567
Úvěry a půjčky	Pozn. 11	23 299	244
Vydané dluhopisy	Pozn. 10	10 500	-
Ostatní krátkodobé závazky	Pozn. 12	11 326	323
Závazek ze splatné daně	Pozn. 19	340	-
ZÁVAZKY CELKEM		486 838	567
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		745 203	128 782

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2019

	Pozn.	1.1.2019- 31.12.2019	1.1.2018- 31.12.2018
Úrokové výnosy vypočtené dle efektivní úrokové míry	Pozn. 14, 18	21 573	-
Úrokové náklady	Pozn.15	(21 466)	(8)
Provozní náklady	Pozn. 16	(1 294)	(314)
Opravná položka k úvěrům ve skupině	Pozn. 18	(22 718)	-
Opravná položka k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Pozn. 4	(17 925)	-
Opravná položka k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	Pozn. 5	(2 730)	-
Ostatní finanční náklady		(617)	-
Kurzové rozdíly		(2 075)	(3)
Ztráta před zdaněním		(47 252)	(325)
Daň z příjmů	Pozn. 19	(340)	-
Ztráta za období		(47 592)	(325)
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období		(47 592)	(325)

Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2019

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Ostatní kapitálové fondy	Celkem
Zůstatek 1.1.2018	2 040	(166)	32 320	34 194
Kapitálové kontribuce od akcionáře	-	-	94 346	94 346
Úplný výsledek hospodaření	-	(325)	-	(325)
Ztráta za období	-	(325)	-	(325)
Zůstatek 31.12.2018	2 040	(491)	126 666	128 215
Zůstatek 1.1.2019	2 040	(491)	126 666	128 215
Kapitálové kontribuce od akcionáře	-	-	177 742	177 742
Úplný výsledek hospodaření	-	(47 592)	-	(47 592)
Ztráta za období	-	(47 592)	-	(47 592)
Zůstatek 31.12.2019	2 040	(48 083)	304 408	258 365

Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019

	1.1.2019- 31.12.2019	1.1.2018- 31.12.2018
Zisk před zdaněním	(47 252)	(325)
Úpravy o nepeněžní operace	43 266	-
Čisté úrokové výnosy	(107)	-
Tvorba opravných položek k úvěrům	22 718	-
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	17 925	-
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	2 730	-
Změny pracovního kapitálu	6 679	(325)
Změna stavu ostatních aktiv	(678)	1 544
Změna ostatních závazků	7 357	-
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 693	1 219
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení nových dceřiných společností	(306 141)	(95 528)
Vklady do dceřiných společností	(8 691)	-
Pořízení společného podniku	(5 725)	-
Poskytnuté úvěry	(313 142)	-
Přijaté úroky		
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(633 699)	(95 528)
Peněžní toky z financování		
Příjmy z kapitálových kontribucí	2 771	94 346
Příjmy z půjček	406 055	-
Splátky půjček	(208 305)	-
Příjmy z emise dluhopisů	439 150	-
Zaplacený úrok	(8 406)	-
Čistý peněžní tok z financování	631 205	94 346
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	199	37
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	51	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	250	51

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dříve FIDUROCK Tábor, a.s., dále „Společnost“) 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 2019. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2019. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2018.

Akcionář k 31. prosinci 2019

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 2019

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 2019

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, který 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 2019: Kč/EUR 25,41 a 31. prosinec 2018: Kč/EUR 25,725). 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 držených v rámci tohoto obchodního modelu), a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- četnost, hodnotu a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro tyto prodeje a očekávání týkající se budoucí prodejní činnosti. Informace o prodeji samy o sobě však nejsou posuzované izolovaně, ale jako součást celkového hodnocení, jakým Společnost dosahuje stanoveného cíle řízení finančních aktiv, a zejména způsobu realizace peněžních toků.

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

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

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

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

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

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

a) Uznání a odúčtování

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

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

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

b) Oceňování

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

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

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

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

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

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.

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

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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

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

Stanovení reálných hodnot

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

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

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

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

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

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

d) Započtení

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

3.4. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.5. Ostatní aktiva a závazky

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

3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál představuje jmenovitou hodnotu akcií vydaných Společností.

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

3.7. Daň z příjmů

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

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

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

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

3.8. Rezervy

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

3.9. Uznávání výnosů a nákladů

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

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

Při výpočtu efektivní úrokové míry pro finanční instrumenty jiného charakteru než nakoupená a počátečně ponížená aktiva, Společnost zohledňuje veškeré smluvní podmínky vztahující se k danému finančnímu instrumentu, avšak nezohledňuje očekávané úvěrové ztráty při stanovení očekávaných budoucích peněžních toků. V případě nakoupených a počátečně ponížených finančních aktiv je spočítána kreditně upravená efektivní úroková míra a to pomocí odhadu budoucích peněžních toků včetně 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 minus splátky jistiny a plus nebo minus kumulovaná amortizace za použití metody efektivní úrokové míry pro veškeré rozdíly mezi původně účtovanou hodnotou a hodnotou při splatnosti, v případě finančních aktiv dále upravenou o opravné položky plynoucí z očekávaných ztrát. „Hrubá účetní hodnota finančního aktiva“

představuje amortizovanou hodnotu finančního aktiva před jejím upravením o případné opravné položky plynoucí z očekávaných ztrát.

Výpočet úrokových výnosů a nákladů

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

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

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

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

3.10. Snížení hodnoty u nefinančních aktiv

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

Společnost při testu na snížení hodnoty těchto nekotovaných investic vychází z odhadů reálných hodnot podkladových investičních nemovitostí 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 z při dokončení výstavby.

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

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

4. Investice do dceřiných společností

Společnost vlastní podíly v níže uvedených společnostech:

31.12.2019

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.

31.12.2018

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	0	10 010
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100%	SR	1 735	0	1 735
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	9 895	0	9 895
Celkem					128 108	0	128 108

5. Investice do společných podniků

Společnost vlastní podíly v níže uvedených podnicích pod společným vlivem:

31.12.2019

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opr. položka	Účetní hodnota
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

31.12.2018

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opr. položka	Účetní hodnota
RP Choceň s.r.o.	Development	Společný podnik	50%	ČR	50	0	50
Celkem					50	0	50

V roce 2019 Společnost poříдила 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 31.12.2019 vytvořena opravná položka ve výši 100%.

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

6. Poskytnuté půjčky ve skupině

Společnost v průběhu roku 2019 poskytla 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.

	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 31.12.2019 představují zejména časové rozlišení právních nákladů ve výši 1 267 tis. Kč. K 31. prosinci 2018 byly tvořeny pohledávkou za dceřinou společností SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. ve výši 573 tis. Kč, která vznikla z titulu půjčky na úhradu úroků z bankovního úvěru v rámci pořízení společnosti. Tato pohledávka byla uhrazena v běžném účetním období. Všechny pohledávky jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31.12.2019	31.12.2018
Peníze na účtech v bankách	250	51
Peníze celkem	250	51

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.

Přírůstky Ostatních kapitálových fondů ve výši 177 742 tis. Kč jsou tvořeny zejména kapitalizací úvěru od mateřské společnosti ve výši 175 032 tis. Kč, který byl čerpán v souvislosti s pořízením nových investic. Příplatky mimo základní kapitál v roce 2018 činily 94 346 tis. Kč.

9.3. Rozdělení ztráty 2019

Společnost plánuje ztrátu roku 2019 převést do Nerozdělených ztrát minulých let.

10. Vydané 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 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

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

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

11. Úvěry a půjčky

	31.12.2019	31.12.2018
Přijaté půjčky od spřízněných stran	23 299	244
Celkem	23 299	244

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	Vydané dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2018	0	0	0
<i>Peněžní toky z financování</i>			
Příjmy z úvěru a půjček	238	0	238
	238	0	238
<i>Ostatní pohyby</i>			
Nákladový úrok	6	0	6
	6	0	6
Stav k 31.12.2018	244	0	244
Stav k 1.1.2019	244	0	244
<i>Peněžní toky z financování</i>			
Příjmy z emise dluhopisů	0	439 150	439 150
Příjmy z úvěru a půjček	406 055	0	406 055
Splátky z úvěru a půjček	(208 305)	0	(208 305)
Zaplacený úrok	(6)	(8 400)	(8 406)
	197 988	430 750	628 494

<i>Ostatní pohyby</i>			
Kapitalizace půjček	(175 032)		(175 032)
Nákladový úrok	343	21 123	21 466
	(174 689)	21 123	(153 566)
Stav k 31.12.2019	23 299	451 873	475 172

12. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky představují zejména závazky za spřízněnými osobami ve výši 7 441 tis. Kč (2018: 139 tis. Kč), závazek z titulu doplatku pořizovací ceny obchodního podílu ve společnosti Retail Park Prešov, s.r.o. ve výši 3 646 tis. Kč a dohadné položky pasivní týkající se přijatých služeb ve výši 239 tis. Kč (2018: 185 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

	2019	2018
Úrokové výnosy od spřízněných osob	19 799	0
Úrokové výnosy od třetích stran	1 774	0
Úrokové výnosy CELKEM	21 573	0

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

	2019	2018
Úrokové náklady z dluhopisů	(21 123)	0
Úrokové náklady z přijatých úvěrů	(343)	(8)
Úrokové náklady CELKEM	(21 466)	(8)

16. Provozní náklady

Provozní náklady v celkové výši 1 294 tis. Kč (2018: 314 tis. Kč) představují zejména náklady na audit, účetní a poradenské služby ve výši 515 tis. Kč (2018: 286 tis. Kč), náklady na Centrální depozitář cenných papírů a Burzu cenných papírů Praha ve výši 285 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč), a ostatní náklady ve výši 494 tis. Kč

17. Řízení rizik

Řízení rizika vyplývajícího z finančních nástrojů má zásadní význam pro podnikání Společnosti a je základním prvkem jejich 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 2019 a k 31. prosinci 2018 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se hotovosti 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Úvěry poskytnuté ve skupině	334 693	0
Opravná položka	(22 718)	0
Úvěry poskytnuté ve skupině, netto	311 975	0

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

Hrubá hodnota úvěrů

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

	<u>Stupeň 1</u>	<u>Stupeň 2</u>	<u>Stupeň 3</u>	<u>POCI</u>	<u>Celkem</u>
Celkem k 1. lednu 2018	0	0	0	0	0
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	(517)	0	0	0	(517)
Převody:					
- převody do Stupně 1	0	0	0	0	0
- převody do Stupně 2	227	(227)	0	0	0
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	0
Čistá změna úvěrového rizika	(36)	(22 165)	0	0	(22 201)
Celkem k 31. prosinci 2018	(326)	(22 392)	0	0	(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. Niže 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. Úrokově citlivá finanční aktiva a pasiva jsou zařazována do sloupců dle data nejbližší refixace nebo zbytkové splatnosti, podle toho co nastane dříve.

31.12.2019	0-3 měsíce	4-12 měsíců	1-5 let	nad 5 let	Bezüročně	Celkem
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	250	0	0	0	0	250
Poskytnuté úvěry	311 975	0	0	0	0	311 975
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	1 271	0	0	0	0	1 271
CELKEM	313 496	0	0	0	0	313 496
Závazky						
Úvěry a půjčky	23 299	0	0	0	0	23 299
Emitované dluhopisy	0	0	451 873	0	0	451 873
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	11 666	0	0	0	0	11 666
CELKEM	34 965	0	451 873	0	0	486 838
GAP	278 531	0	(451 873)	0	0	(173 342)
KUMULATIVNÍ GAP	278 531	278 531	(173 342)	(173 342)	(173 342)	(173 342)
31.12.2018						
0-3 měsíce	4-12 měsíců	1-5 let	nad 5 let	Bezüročně	Celkem	
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	51	0	0	0	0	51
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	573	0	0	0	0	573
CELKEM	624	0	0	0	0	624
Závazky						
Úvěry a půjčky	244	0	0	0	0	244
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	323	0	0	0	0	323
CELKEM	567	0	0	0	0	567
GAP	57	0	0	0	0	57
KUMULATIVNÍ GAP	57	57	57	57	57	57

17.3. Riziko likvidity

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

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 od spřízněných stran	(23 299)	0	0	0	(23 299)	23 299
Vydané dluhopisy	(13 300)	(12 600)	(538 200)	0	(564 100)	451 873
Ostatní závazky	(11 666)	0	0	0	(11 666)	11 666
CELKEM	(48 265)	(12 600)	(538 200)	0	(599 065)	486 838

2018	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 od spřízněných stran	(244)	0	0	0	(244)	244
Ostatní závazky	(323)	0	0	0	(323)	323
CELKEM	(567)	0	0	0	(567)	567

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 po jednotlivých měnách:

	Zůstatek	31.12.2019	
		EUR	CZK
Finanční aktiva			
Ostatní pohledávky	1 271	0	1 271
Poskytnuté půjčky	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
Dluhopisy	451 873	0	451 873
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	11 326	6 842	4 484
CELKEM	486 498	23 668	462 830
ČISTÁ POZICE	(173 002)	99 976	(272 978)

	Zůstatek	31.12.2018 EUR	CZK
Finanční aktiva			
Ostatní pohledávky	573	573	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	51	0	51
CELKEM	624	573	51
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	244	0	244
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	323	0	323
CELKEM	568	0	568
ČISTÁ POZICE	57	573	(517)

	31.12.2019 spot	2019 průměr
CZK / 1 EUR	25,41	25,6722

	31.12.2018 spot	2018 průměr
CZK / 1 EUR	25,725	25,6434

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.

	31.12.2019		
Zohledněné pohyby EUR byly:	CZK / 1 EUR	+-5%	
	Zhodnocení / znehodnocení kurzu	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2019			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 26,68	4 997	4 997
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,14	(4 997)	(4 997)
2018			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 27,01	29	29
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,44	(29)	(29)

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
	2019	2018	2019	2018	
Emitované dluhopisy	451 873	0	460 910	0	Level 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 2019 a 2018 tyto transakce se spřízněnými osobami.

Transakce s mateřskou společností

V průběhu roku 2019 provedla mateřská společnost kapitálové příspěvky do vlastního kapitálu společnosti pro další rozvoj skupiny 177 743 tis. Kč (2018: 94 346 tis. Kč). Příspěvky byly částečně uhrazeny v hotovosti ve výši 2 711 tis. Kč a částečně představují kapitalizovanou půjčku ve výši 175 032 tis. Kč.

Transakce se spřízněnými společnostmi

Půjčky přijaté	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2019	31.12.2018
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	8,20%	16 673	0
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	8,20%	153	0
Fidurock Capital CZ a.s.	CZK	9,40%	6 473	244
Celkem			23 299	244

Půjčky poskytnuté	Měna	Efektivní úroková míra	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2019
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		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			334 693	(22 718)	311 975

Ostatní závazky bez úročení	31.12.2019	31.12.2018
Fidurock Capital B.V.	0	129
Retail park Staré Město s.r.o.	0	10
Fidurock Services s.r.o.	7 441	0
Celkem	7 441	139

Ostatní aktiva bez úročení	31.12.2019	31.12.2018
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	0	573
Celkem	0	573

Úrokové náklady	31.12.2019	31.12.2018
David Hauerland	0	2
Fidurock Capital CZ a.s.	22	6
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	320	0
Retail Park Prešov, s.r.o.	1	0
Celkem	343	8

Úrokové výnosy	31.12.2019	31.12.2018
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	3 139	0
Retai Park Tábor s.r.o.	3 314	0
Retail park Senica s.r.o.	680	0
Retail Park Staré město s.r.o.	4 204	0
RP Choceň s.r.o.	2 079	0
Projekt Piešťany s.r.o.	2 471	0
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	76	0
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	2 658	0
RP Trnava, a. s.	1 178	0
Celkem	19 799	0

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Transakce s klíčovými řídicími pracovníky

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2019 a 2018 žádnou odměnu.

19. Daň z příjmů

Společnost v roce 2018 vytvořila daňové ztráty.

V roce 2019 společnost vykázala náklad z titulu daně z příjmů ve výši 340 tis. Kč.

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření

	31.12.2019	31.12.2018
Daň z příjmů běžná	(340)	0
Daňový náklad CELKEM	(340)	0
Rekonciliace efektivní daňové sazby	2019	2018
Ztráta před zdaněním	(47 252)	(325)
Sazba daně z příjmů	19,00%	19,00%
	8 978	(62)
Daňově neuznatelné náklady	(9 318)	0
Nedaňové výnosy	0	0
Ostatní	0	62
CELKEM	(340)	0

Společnost z důvodu opatrnosti neúčtuje o odložené daňové pohledávce z titulu neuplatněných daňových ztrát.

20. Následné události

První kvartál roku 2020 byl významně ovlivněn náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které Světová zdravotnická organizace (WHO) označila za globální pandemii 11. března 2020. V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly lokální vlády řadu restriktivních opatření. Volný pohyb osob byl redukován na nezbytně nutné úkony. Většina obchodních provozoven (až na výjimky jako obchody s potravinami nebo lékárny) byla nuceně uzavřena. Stejně tak ubytovací a restaurační zařízení musela přerušit provoz, aby zamezila srocování větších skupin obyvatel. Výuka na školách byla přerušena.

Z důvodu šíření nemoci COVID-19 v posledních týdnech vlády v České Republice a na Slovensku zavedly rozličná restriktivní opatření s cílem zabránění/zpomalení šíření viru. Mezi tyto opatření patří mimo jiné:

- uzavření provozoven s výjimkou prodejen potravin, drogerií a lékáren k datu 14.03.2020 v České republice i na Slovensku
- zavedení moratoria na nájemné (úprava nyní v legislativním procesu) - nájemce mohou odložit placení nájemného za období od 12. března do 30. června 2020. Nájemné musí být zaplacen do 31. prosince 2020
- Zavedení moratoria na splátky úvěrů (úprava nyní v legislativním procesu) - dlužníkům je umožněno odložit placení jistiny úvěrů do 31. října 2020

Tato opatření mají vliv na provoz retail parků, jejich nájemní a dodavatelské vztahy a financování, a tímto ovlivňují podnikání společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále „Skupina“, nebo „Fidurock“) jakožto vlastníka retail parků a retailových development projektů. Skupina Fidurock nepředpokládá, že bude mít současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID19 zásadní dopad na fungování a provoz jejího portfolia retail parků. Ke dni vydání této účetní závěrky bylo otevřeno přes 90%, k 30.4. to bylo 62,3%. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní.

V České republice se vláda rozhodla s určitými omezeními znovu otevřít obchody dne 27. dubna 2020. Většina nájemců opět začala fungovat, i když pouze v omezeném režimu. Úplné otevření by se mělo uskutečnit nejpozději do června 2020. Podobný vývoj je očekáván i na Slovensku.

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Skupina do dnešního dne nezaznamenala významné prodlení s platbami nájemného od svých nájemců ani významné prodlení v rámci konstrukčních prací u investičního majetku ve výstavbě. Vedení Skupiny připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření. Klíčové předpoklady stresových scénářů byly následující:

- Nájemníci byli rozděleni na ty, kteří mají obchody otevřené nebo uzavřené během restriktivních opatření týkajících se COVID-19.
- Skupina použila následující odhady na očekávané peněžní příjmy z pronájmu ve 2. a 3. čtvrtletí roku 2020
 - Pro nájemce s uzavřenými prodejny v České republice Skupina nepředpokládala žádné platby nájemného ve 2. čtvrtletí 2020 a přijetí 70 % nájemného ve 3. čtvrtletí 2020. Ve 4. čtvrtletí 2020 Skupina předpokládá přijetí plné výše nájemného, ale nezahrnuje žádné platby z nezaplaceného nájemného ve 2. a 3. čtvrtletí roku 2020 ve své projekci.
 - Pro nájemce s uzavřenými prodejny na Slovensku skupina odhaduje přijetí 60 % nájemného ve 2. čtvrtletí 2020 a 70 % nájemného ve 3. čtvrtletí 2020. Ve 4. čtvrtletí 2020 pak skupina předpokládá přijetí plné výše nájemného, ale nezahrnuje ve své projekci žádné platby z nezaplaceného nájemného ve 2. a 3. čtvrtletí 2020.
 - Pro české a slovenské nájemce retail parků s otevřenými obchody skupina předpokládá 80% nájemného ve 2. čtvrtletí 2020 a plné nájemné ve 3. a 4. čtvrtletí 2020.

Aktuální situace ke dni vydání této účetní závěrky se vyvíjí lépe, než bylo uvažováno ve stresovém scénáři. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenantů pro rok 2020. Vedení FIDUROCK dále zvažuje využít vládního moratoria na splácení plné výše jistiny úvěru ve druhém a třetím čtvrtletí roku 2020. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 se plánuje splácení podle původního splátkového kalendáře. Úroky budou i nadále placeny čtvrtletně.

Skupina neočekává zásadní posun v celkové hodnotě portfolia. Důvodem je, jak už bylo výše uvedeno, 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 2020 vrátí na hodnoty, které dosahovalo před zavedením opatření souvisejících s COVID-19, a tedy dlouhodobá stabilita cash flow bude zachována.

Vedení Společnosti vychází z předpokladu, že výše popsané události v souvislosti s COVID-19 svědčí o podmínkách vzniklých až po datu účetní závěrky. Tyto události proto nevyžadují, kromě zveřejnění, úpravu účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2019. Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání účetní závěrky k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě kterého je tato účetní závěrka sestavena.

V Praze, dne 7. května 2020



David Hauerland, MBA
(člen představenstva)

Konsolidovaná závěrka za rok 2019



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2019, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 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 přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 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 2019: 2 263 268 tis. Kč (31. prosince 2018: 1 178 205 tis. Kč).

Další informace jsou uvedeny v bodě přílohy konsolidované účetní závěrky: 2.4 (Účetní metody), 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 nemovitosti 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 odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Skupina používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům, kterými 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; 	<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; testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s odhady reálných hodnot investičního majetku včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění investičního majetku; zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Skupinou stejně jako rozsahu jeho práce; zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálných hodnot investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:

<ul style="list-style-type: none"> • U investičních nemovitostí ve výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a developerská marže. <p>Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investičního majetku jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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; <p>— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;</p> <p>— zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Skupinou v příloze v konsolidované účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investičního majetku.</p>
---	---

Ostatní informace

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

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

s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu konsolidované 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s 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 nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 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 6. května 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

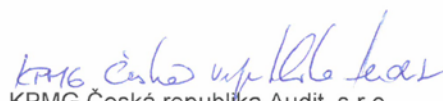
Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.


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.

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 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 7. května 2020


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 2019

<u>Ref.</u>		<u>Pozn.</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
A	Dlouhodobý majetek		2 287 353	1 182 468
B	Investiční majetek	Bod 3.1	2 263 268	1 178 205
C	Investice do společných podniků	Bod 2.2	11 036	1 815
D	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.13	13 049	2 448
E	Oběžná aktiva		157 773	93 717
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	Bod 3.4	38 919	40 732
G	Ostatní aktiva	Bod 3.5	8 693	997
	Poskytnuté úvěry	Bod 3.3	47 864	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.6	62 297	51 988
I	AKTIVA CELKEM		2 445 126	1 276 185
J	Vlastní kapitál		563 179	428 627
K	Základní kapitál	Bod 3.7 a	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.7 b	304 409	126 666
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.7 c	13 412	11 458
N	Kurzové rozdíly z přecenění		(18)	(527)
O	Nerozdělený zisk		243 337	288 990
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkův mateřské společnosti		563 179	428 627
Q	Dlouhodobé závazky		1 694 794	569 392
R	Úvěry a půjčky	Bod 3.8	1 165 986	493 703
	Emitované dluhopisy	Bod 3.9	441 373	0
S	Odložený daňový závazek	Bod 3.13	70 393	66 857
T	Výnosy příštích období	Bod 3.10	0	667
U	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.11	13 822	8 165
V	Záporná reálná hodnota derivátů		3 220	0
W	Krátkodobé závazky		187 153	278 166
X	Úvěry a půjčky	Bod 3.8	34 417	235 225
Y	Emitované dluhopisy	Bod 3.9	10 500	0
Z	Záporná reálná hodnota derivátů		2 367	4 529
AA	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	Bod 3.12	139 842	37 079
AB	Výnosy příštích období	Bod 3.10	27	1 333
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY		1 881 947	847 558
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM		2 445 126	1 276 185

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2019

Ref.	Pozn.	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
A	Výnosy z nájmu	101 716	70 633
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	1 022	1 444
C	Poplatky za správu majetku	(11 497)	(7 683)
D	Ostatní provozní výnosy	224	0
E	Čistý provozní zisk	91 465	64 394
F	Ostatní provozní náklady	(28 576)	(15 332)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(62 700)	136 765
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	6 496
I	Provozní zisk	189	192 323
J	Finanční výnosy	5 306	751
K	Podíl na zisku ze společného podniku	3 496	1 765
L	Finanční náklady	(60 299)	(33 794)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	(336)	0
N	Zisk za období před zdaněním	(51 644)	161 045
O	Daňový náklad	5 991	(32 659)
P	Čistý zisk za období	(45 653)	128 386
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku		
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	2 411	(3 021)
S	Související daň	(458)	574
T	Kurzové rozdíly z přecenění	509	(527)
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění	2 462	(2 974)
V	Úplný výsledek za období celkem	(43 191)	125 412
W	Zisk za období připadající na:		
X	Zisk za období		
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	(45 653)	128 386
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření		
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	2 462	(2 974)

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2019

	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 1.1.2018	2 040	160 604	32 320	13 905	0	208 869
Úplný výsledek hospodaření	0	128 386	0	(2 447)	(527)	125 412
Čistý zisk za období	0	128 386	0	0	0	128 386
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	(2 447)	(527)	(2 974)
Kapitálové operace	0	0	94 346	0	0	94 346
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	94 346	0	0	94 346
Zůstatek 31.1.2018	2 040	288 990	126 666	11 458	(527)	428 627
Zůstatek 1.1.2019	2 040	288 990	126 666	11 458	(527)	428 627
Úplný výsledek hospodaření	0	(45 653)	0	1 953	509	(43 191)
Čistý zisk za období	0	(45 653)	0	0	0	(45 653)
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	1 953	509	2 462
Kapitálové operace	0	0	177 743	0	0	177 743
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	177 743	0	0	177 743
Zůstatek k 31.12.2019	2 040	243 337	304 409	13 411	(18)	563 179

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

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019

	1.1.2019- 31.12.2019	1.1.2018- 31.12.2018
Zisk před zdaněním	(51 644)	161 045
Úpravy o nepeněžní operace	114 533	(111 232)
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	62 700	(136 765)
Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	(6 496)
Podíl na zisku ze společného podniku	(3 496)	(1 765)
Finanční náklady, čisté	54 993	33 794
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	336	0
Změny pracovního kapitálu	6 946	6 987
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	(19 532)	(30 213)
Zvýšení ostatních aktiv	197	(405)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	5 657	6 292
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	24 980	32 646
Snížení výnosů příštích období	(1 973)	(1 333)
Zaplacená daň	(2 040)	(2 461)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	70 178	54 339
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení nových dceřiných společností	(882 968)	(296 465)
Pořízení společného podniku	(5 725)	(50)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(144 270)	0
Pořízení investičního majetku	(53 901)	0
Výnosy z prodeje investičního majetku	24 030	0
Poskytnuté půjčky	(45 971)	0
Přijaté úroky	1 256	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(1 107 549)	(296 515)
Peněžní toky z financování		
Přírůstky vlastního kapitálu	2 711	0
Výnosy z emise dluhopisů	439 150	0
Příjmy z půjček	1 724 364	305 421
Splátky půjček	(1 042 140)	(25 402)
Zaplacený úrok	(66 080)	(12 054)
Ostatní placené finanční náklady	(9 835)	0
Čistý peněžní tok z financování	1 048 170	267 965
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	10 799	25 789
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	51 988	26 672
Vliv změn měnových kurzů	(490)	(473)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	62 297	51 988

Poznámka: Pořízení nových dceřiných společností, po odečtení peněžní položky, zahrnuje v rámci investiční činnosti také splácení půjček od nabytých dceřiných společností, 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 2019

FIDUROCK Private Equity Participations B.V. 100%

1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937

Nizozemsko

1.5. Vedení Společnosti ke dni 31.prosince 2019

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 a investice ve střední a východní Evropě (geografické zaměření), mj. zejména na území České republiky a Slovenska.

1.7. Hlavní předmět podnikání

Skupina může provádět v České republice nebo v zahraničí veškeré transakce, které se přímo nebo nepřímo týkají akvizic a držby nemovitostí a účastnických podílů 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 ovládání jakéhokoli podniku v souladu s investičním cílem. Může rovněž nabývat pomocí vkladů, upisování, kupních opcí nebo jinými prostředky všechny druhy cenných papírů a práv duševního vlastnictví za účelem rozvoje, a realizovat tato aktiva prodejem, převodem, směnou nebo jinak.

Skupina a její akcionář může poskytnout pomoc (prostřednictvím půjček, záloh, záruk, zajištění nebo jinak) společně 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 2019 do 31. prosince 2019.

1.9. Předpoklad dalšího trvání podniku

K 31. prosinci 2018 vykazuje Skupina záporný pracovní kapitál (tj. krátkodobé závazky převyšují krátkodobé pohledávky) ve výši 211 798 tis. Kč. Skupina v lednu 2019 emitovala dluhopisy splatné v roce 2024. Čistý výtěžek emise dluhopisů bude, po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí, poskytnut jednotlivým projektovým společnostem v rámci Skupiny a následně použit na částečné refinancování dosavadních úvěrů v rámci Skupiny a k financování dalších akvizic a developmentu v oblasti komerčních nemovitostí. Z toho důvodu se vedení Skupiny domnívá, že Skupina bude schopna plnit v předvídatelné budoucnosti své závazky k datu splatnosti, a že bude schopna pokračovat během příštích 12 měsíců ve své činnosti. Proto byla tato konsolidovaná účetní závěrka zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti k vydání dne 30. dubna 2020.

2. Shrnutí významných účetních zásad a postupů

Hlavní účetní zásady a postupy přijaté při zpracování této 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 nejistitelné vstupy a přecenění. Pokud se ke stanovení reálné hodnoty používají údaje třetích stran, například makléřské kotace nebo služby stanovení cen, vedení posoudí důkazy obdržené od třetích stran k podpoře závěrů, že tato ocenění splňují požadavky IFRS, včetně úrovně v hierarchii reálných hodnot, v níž má být takové ocenění klasifikováno.

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

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze zjištěných tržních údajů (nejistitelné 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 fluktuační úrokových měr. K rozvahovému dni jsou IRS přeceněny na reálnou hodnotu s dopadem do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku hospodaření.

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

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

- novelizace IAS 1 – 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.

2.2. Základ pro konsolidaci

(i) Podniková kombinace

Skupina získává dceřiné společnosti, které vlastní nemovitosti. V okamžiku akvizice Skupina zvažuje, zda každá taková akvizice tvoří podnikovou kombinaci nebo akvizici aktiva. Skupina účtuje o akvizici jako o podnikové kombinaci tehdy, když je vedle nemovitosti získán i ucelený soubor aktiv. Konkrétněji řečeno Skupina přihlíží k rozsahu, v němž jsou získány významné procesy a zejména k rozsahu služeb, které poskytuje daná dceřiná společnost (např. údržba, úklid, ostraha, vedení účetnictví apod.). Pokud akvizice dceřiných společností netvoří podnik, je o ní účtováno jako o akvizici skupiny aktiv a závazků. Pořizovací náklady jsou rozúčtovány na aktiva a závazky na základě jejich relativních reálných hodnot a nezaúčtovává se ani goodwill, ani odložená daň.

(ii) Dceřiné společnosti

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

(iii) Společné podniky

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

Konsolidace

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

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

Případné nekontrolní podíly jsou účtovány do vlastního kapitálu s poměrným podílem na účtovaných částkách i na realizovaném zisku nebo ztrátě subjektů, v nichž je držen podíl, pokud se tyto podíly kvalifikují jako vlastní kapitál dle IAS32.16.

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

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

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

Společnost	Ovládání	Podíl	Funkční měna	Země
Fidurock Nemovitosti a.s.	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

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 2019 Skupina rovněž získala 100% podíl v následujících společnostech. Všechny akvizice byly uznány jako akvizice majetkových aktiv, protože společnosti netvoří podnik, jak je definováno v IFRS 3, Podnikové kombinace.

- Retail Park Mladá Boleslav a.s. (26.6.2019)
- RP Trnava, a. s. (27.6.2019)
- Prešov Park s.r.o. (27.11.2019)

Hodnota aktiv a závazků prvotně zachycených Skupinou k datu akvizice společnosti Retail Park Mladá Boleslav a.s. činila:

	Retail Park Mladá Boleslav a.s. (tis. Kč)
Investiční majetek	327 103
Ostatní aktiva	4 098
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 984
Hodnota nakoupených aktiv	338 185
Úvěry a půjčky	238 912
Ostatní závazky	3 883
Hodnota nakoupených závazků	242 794

Čistá identifikovatelná aktiva společnosti Retail Park Mladá Boleslav činila k datu akvizice 95 390 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina získala zůstatky na bankovních účtech ve výši 6 984 tis. Kč. Skupina v souvislosti s akvizicí společnosti zaplatila vč. hodnoty splacení úvěru částku 327 318 tis. Kč. Od data akvizice vykázala získaná společnost následující:

Výnosy z nájmu	12 119
Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	-748
Poplatky za správu majetku	-276
Ostatní provozní výnosy	170
Čistý provozní zisk	11 265

Hodnota aktiv a závazků prvotně zachycených Skupinou k datu akvizice společnosti RP Trnava, a. s. činila:

	RP Trnava, a. s. (tis. Kč)
Investiční majetek	174 525
Pohledávky z obchodních vztahů	1 047
Ostatní aktiva	988
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 383
Hodnota nakoupených aktiv	188 943
Úvěry a půjčky	122 841
Ostatní závazky	4 044
Hodnota nakoupených závazků	126 885

Čistá identifikovatelná aktiva společnosti RP Trnava činila 62 058 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina získala zůstatky na bankovních účtech ve výši 12 383 tis. Kč. Skupina v souvislosti s akvizicí společnosti zaplatila vč. hodnoty splacení úvěru částku 172 516 tis. Kč. Od data akvizice vykázala zisková společnost následující:

Výnosy z nájmu	7 728
Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	-1 162
Poplatky za správu majetku	-684
Ostatní provozní výnosy	1 161
Čistý provozní zisk	7 043

Hodnota aktiv a závazků prvotně zachycených Skupinou k datu akvizice společnosti Prešov Park s.r.o. činila:

	Prešov Park s.r.o. (tis. Kč)
Investiční majetek	397 328
Ostatní aktiva	2 807
Peníze a peněžní ekvivalenty	23 687
Hodnota nakoupených aktiv	423 822
Úvěry a půjčky	259 458
Ostatní závazky	13 355
Hodnota nakoupených závazků	272 813

Čistá identifikovatelná aktiva společnosti Prešov Park s.r.o. činila 151 009 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina získala zůstatky na bankovních účtech ve výši 23 687 tis. Kč. Skupina v souvislosti s akvizicí společnosti zaplatila vč. hodnoty splacení úvěru částku 383 134 tis. Kč, částka 3 646 tis. Kč činila k 31. prosinci 2019 nezaplacená část pořizovací ceny. Od data akvizice vykázala zisková společnost následující:

Výnosy z nájmu	25 723
Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	652
Poplatky za správu majetku	-3 311
Ostatní provozní výnosy	490
Čistý provozní zisk	23 554

Celková zaplacená částka z titulu akvizic nových společností v průběhu roku 2019 činila 882 968 tis. Kč.

Skupina během roku 2019 založila 100% dceřinou společnost FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., která nebyla k 31. prosinci 2019 významná.

V letech 2019 a 2018 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepočítání 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 přepočítání konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR do Kč byl použit kurz České Národní Banky k 31.12.2019 pro rozvahové zůstatky, a průměrný kurz pro zůstatky na účtech 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 2019 a 31. prosince 2018 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 smlouvy, která 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 zahrnutý 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.

Zásady platné před 1. lednem 2019

U smluv uzavřených před 1. lednem 2019 Skupina určila, zda byla nebo dohoda obsahovala leasing na základě posouzení, zda:

- Splnění dohody bylo závislé na použití konkrétního aktiva nebo aktiv; a
- Ujednání přineslo právo na užívání aktiva. Ujednání sdělilo právo používat aktivum, pokud bylo splněno jedno z následujících:
 - Kupující měl schopnost nebo právo provozovat aktivum při získávání nebo kontrole více než zanedbatelné částky produkce;
 - Kupující měl schopnost nebo právo ovládat fyzický přístup k aktivu při získávání nebo kontrole více než zanedbatelné částky produkce; nebo
 - Fakta a okolnosti naznačovaly, že bylo vzdálené, že by ostatní strany braly více než nevýznamné množství produkce, a cena za jednotku nebyla stanovena na pevnou jednotku výstupu ani se nerovnála současné tržní ceně za jednotku výstupu.

Jako Pronajímatel

Když Skupina jednala jako pronajímatel, při vzniku leasingu určila, zda byl každý leasing finančním leasingem nebo operativním leasingem. Za účelem klasifikace každého leasingu provedla Skupina celkové posouzení, zda leasing převedl v podstatě všechna rizika a výhody spojené s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak bylo, pak se jedná o finanční leasing, pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto posouzení Skupina posoudila určité ukazatele, jako je například to, zda se leasing týkal hlavní části ekonomické životnosti aktiva.

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 vykázáni.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

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

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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

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

d) Započtení

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

2.7. Znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.9. Vlastní kapitál

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

2.10. Daň z příjmů

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

Běžná splatná daň se vypočte podle daňových zákonů platných k rozvahovému dni v zemích, kde působí dceřiné společnosti Skupiny a kde vytvářejí zdanitelný příjem. Vedení pravidelně hodnotí pozice v daňových přízních 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 nájmeného je denominována v EUR. Měnové riziko je přirozeně zajištěno úvěry v EUR, které se používají k financování činností. Současný účetní přístup vyžaduje, aby byly tyto úvěry přeceněny s použitím spotové FX sazby ČNB a účtovány do zisku a ztráty. Proto jsou kurzové rozdíly účtovány do výsledku po celou dobu existence úvěrů v EUR, zatímco kurzové rozdíly týkající se příjmů z nájmeného jsou účtovány pouze v době, kdy je vykazován příjem z nájmeného. 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 pohybuji

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

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

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

2.15. Náklady

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

2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

3. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

3.1. Investiční nemovitý majetek

	31.12.2019				Celkem	31.12.2018
	Česká republika		Slovensko			
	Retail parky	Pozemky	Retail parky	Pozemky		
Pořizovací cena investičního majetku na začátku období	702 293	68 429	352 433	55 052	1 178 205	648 205
Pořízený investiční majetek	327 103	0	571 853	53 901	952 857	405 710
Vyřazený investiční majetek	0	0	0	0	0	(12 757)
Kapitálové výdaje	64 528	114 181		16 196	194 906	282
Přecenění na reálnou hodnotu	(101 917)	(24 560)	87 032	(23 255)	(62 700)	136 765
Pořizovací cena investičního majetku na konci období	992 006	158 050	1 011 318	101 894	2 263 268	1 178 205

Součástí přecenění na reálnou hodnotu je i efekt kurzových rozdílů ve výši 17 330 tis. Kč.

V roce 2018 došlo k prodeji části investičního pozemku v pořizovací ceně 11 586 tis., a části pozemku patřícího k budově v pořizovací ceně 1 171 tis. Kč. Čistý zisk z prodeje činil 6 496 tis. Kč. V roce 2019 nedošlo k vyřazení investičního majetku.

Investiční nemovitý majetek 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 Piešťany - investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Piešťany
- Retail Park Staré město - investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Staré mesto
- 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 celkového standardu nemovitosti a nejsou přiřaditelné ke konkrétnímu nájemci.

Zástavy

Všechny investiční nemovitosti slouží jako zajištění bankovních úvěrů.

Oceňovací proces

Oceňování se provádí jednou ročně na konci roku. V roce 2019 tým vedení 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 číslech a rozpočtů. Výsledky ocenění jsou poté projednány s vedením k zajištění toho, aby byl respektován předpoklad maximálního a nejlepšího užívání a aby reálné hodnoty zachycovaly nejnovější aktualizace související s projekty. Významné změny ocenění, předpoklady a vstupy jsou systematicky přezkoumávány a brány v potaz kontrolním oddělením a vedením.

Oceňovací techniky

Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou běžné ceny obdobných aktiv na aktivním trhu. Pokud nejsou k dispozici tyto informace, Skupina stanoví částku v rozmezí přiměřených odhadů reálných hodnot. Při určení reálné hodnoty ke dni 31. prosince 2019 a 31. prosince 2018 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky
Česká Republika				
Tábor	297 297	0	355 005	0
Liberec	345 576	25 156	347 288	33 700
Staré město	0	132 894	0	34 729
Mladá Boleslav	349 133	0	0	0
	992 006	158 050	702 293	68 429
Slovensko				
Senica	71 148	3 557	72 030	3 602
Saratov	282 051	0	280 403	0
Piešťany	0	55 140	0	51 450
Trnava	238 854	43 197	0	0
Prešov	419 265	0	0	0
	1 011 318	101 894	352 433	55 052
Celkem	2 003 324	259 944	1 054 726	123 481

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 Choceni 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 2019 Skupina provedla dodatečné kapitálové příspěvky do společností RP Choceň s.r.o. a Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. v hodnotě 2 995 tis. Kč, respektive 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 2019	Choceň	Jablonec	Celkem	2018 Celkem (Choceň)
Investiční majetek	73 435	21 853	95 288	37 816
Oběžná aktiva	219	1 741	1 960	541
Odložená daňová pohledávka	0	1 377	1 377	0
AKTIVA CELKEM	73 654	24 971	98 624	38 357
Úvěry a půjčky	45 398	27 520	72 918	32 017
Odložený daňový závazek	4 526	0	4 526	0
Ostatní závazky	5 177	3 260	8 437	3 378
CELKOVÉ ZÁVAZKY	55 101	30 780	85 881	35 395
Vlastní kapitál	18 553	(5 810)	12 473	2 962
Podíl Skupiny	50%	50%	50%	50%
Účetní hodnota investice Skupiny k 31. prosinci 2019	11 036	0	11 036	1 815
Období končící 31. prosince 2019				
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	18 816	(7 247)	11 569	5 003
Provozní náklady	(340)	(72)	(412)	0
Úrokové náklady	(2 450)	(1 181)	(3 631)	(1 140)
Zisk za období před zdaněním	16 026	(8 500)	7 526	3 863
Daňový náklad	(3 575)	1 371	(2 204)	(950)
Čistý zisk za období	12 451	(7 129)	5 322	2 913
Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období	6 225	(2 730)	3 496	1 765

3.3. Poskytnuté půjčky

Během roku 2019 poskytla Skupina půjčku svému společnému podniku RP Choceň. Úvěr je úročen 5% a je splatný na požádání. Úvěr je přiřazený do stage 1. Naběhlá hodnota k 31. prosinci 2019 činila 47 939 tis. Kč (2018: bez poskytnuté půjčky) a související očekávané úvěrové ztráty činily 75 tis. Kč.

3.4. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	31.12.2019	31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	15 911	40 876
Zálohy na daň z příjmu	1 974	0
Daň z přidané hodnoty	10 738	5 006
Ostatní pohledávky	11 942	535

Opravné položky	(1 646)	(5 685)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	38 919	40 732

Očekává se, že všechny pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky budou vymoženy do 12 měsíců po vykazovaném období. Pokles obchodních pohledávek je způsoben skutečností, že obchodní pohledávky k 31. prosinci 2018 zahrnovaly pohledávku z prodeje pozemků ve výši 24 030 tis. Kč.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Náklady příštích období	5 143	599
Ostatní	3 550	398
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	8 693	997

3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2019	31.12.2018
Pokladní hotovost	164	128
Peníze na bankovních účtech - volné	62 133	36 463
Peníze na účtech - vázané	0	15 397
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	62 297	51 988

3.7. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

31.12.2019

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

31.12.2018

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

Základní kapitál byl splacen v průběhu roku 2018. Jmenovitá hodnota jedné akcie je 6 800 Kč. S akciemi nejsou spojena žádná specifická práva, preference a omezení.

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 2019 společnost obdržela kapitálové příspěvky od své mateřské společnosti ve výši 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) Dividendy

Vlastníkovi nebyly v roce 2019 ani v roce 2018 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkov. Dividenová politika nebyla stanovena.

3.8. Úvěry a půjčky

	Splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2019	31.12.2018
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bankovní úvěry	21 526	1 165 986	1 187 512	493 703
Ostatní úvěry	4 193	0	4 193	0
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	25 719	1 165 986	1 191 705	493 703
Úvěry a půjčky od spřízněných stran				
FIDUROCK CAPITAL CZ	8 698	0	8 698	235 225
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	8 698	0	8 698	235 225
Úvěry a půjčky CELKEM	34 417	1 165 986	1 200 403	728 928

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 meziodnikových půjček a notářské listiny.

Z titulu Úvěrů a půjček od spřízněných stran Skupina má k 31. prosinci 2019 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 293 614 tis. Kč (2018: 115 169 tis. Kč).

Dle úvěrové smlouvy s UniCredit má Skupina povinnost poprvé reportovat finanční kovenanty (koeficient krytí dluhové služby - DSCR a poměr dluhů k hodnotě investičního majetku - LTV) k 30. červnu 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 podmínky. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bonds issued (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6,27%	451 873

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

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2018	295 036	137 174	0	432 210
Peněžní toky z financování				
Příjmy z úvěru a půjček	222 027	83 394	0	305 421
Splátky z úvěru a půjček	(25 402)	0	0	(25 402)
Zaplacený úrok	(12 054)	0	0	(12 054)
	184 571	83 394	0	267 965
Ostatní pohyby				
Dopad změny cizoměnových kurzů	1 573	0	0	1 573
Nákladový úrok	12 523	14 657	0	27 180
	14 096	14 657	0	28 753
Stav k 31.12.2018	493 703	235 225	0	728 928
Stav k 1.1.2019				
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)
	683 891	(53 997)	430 750	1 060 644
Ostatní pohyby				
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
	14 111	(172 531)	21 123	(137 297)
Stav k 31.12.2019	1 191 705	8 697	451 873	1 652 275

3.10. Výnosy příštích období

	31.12.2019	31.12.2018
Předplacené nájemné, z toho:		
dlouhodobá část	0	667
krátkodobá část	27	1 333
Výnosy příštích období CELKEM	27	2 000

3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	31.12.2019	31.12.2018
Ostatní závazky	0	139
Zadržné	0	1 273
Depozity od nájemníků - dlouhodobé	13 822	6 753
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	13 822	8 165

3.12. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Závazky z obchodních vztahů	121 736	32 538
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	3 646	0
Daň z přidané hodnoty	1 868	0
Daň z příjmů	546	1 054
Ostatní závazky	<u>12 046</u>	<u>3 487</u>
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	139 842	37 079

3.13. Daň z příjmů

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	<u>659</u>	<u>380</u>	<u>0</u>	<u>1 039</u>
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	<u>2 688</u>	<u>0</u>	<u>458</u>	<u>3 146</u>
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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Daň z příjmů běžná	(1 532)	(2 389)
Daň z příjmů odložená	<u>7 523</u>	<u>(30 270)</u>
Daňový náklad CELKEM	5 991	(32 659)
Efektivní daňová sazba	12,0%	20,3%
Rekonciliace efektivní daňové sazby	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Zisk před zdaněním	(51 644)	161 045
Sazba daně z příjmů	<u>19,0%</u>	<u>19,0%</u>
	9 812	(30 599)
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	(1 373)	(1 264)
Daňově neuznatelné náklady	(2 448)	(796)
Nedaňové výnosy	<u>0</u>	<u>0</u>
CELKEM	5 991	32 659

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

4.1. Výnosy z nájmu

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Výnosy z pronájmů	101 716	70 633
Tržby z nájmného CELKEM	101 716	70 633

Výrazné zvýšení příjmů z pronájmu odráží růst skupiny a získání nových maloobchodních parků v průběhu roku 2019.

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(34 225)	(20 863)
Výnosy z přefakturace služeb	35 247	22 307
Tržby z nájmného CELKEM	1 022	1 444

4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Asset management	(11 364)	(7 671)
Provize za sprostředkování	(133)	(12)
Poplatky za správu majetku CELKEM	(11 497)	(7 683)

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 664)	(880)
Právní a jiné profesní poplatky	(5 829)	(2 562)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(7 086)	(3 331)
Poplatky za poradenství	(13 542)	(8 056)
Ostatní	(454)	(503)
Ostatní provozní náklady CELKEM	(28 576)	(15 332)

Důvodem zvýšení korporátních výdajů v roce 2019 v porovnání s rokem 2018 jsou nové akvizice v roce 2019, kdy byly vynaloženy značné právní, profesionální, správní a další poplatky a odměny.

4.5. Finanční výnosy

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	3 335	0
Kurzové zisky	1 453	751
Ostatní finanční výnosy	518	0
Finanční výnosy CELKEM	5 306	751

4.6. Finanční náklady

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	(2 472)	(14 657)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(19 347)	(12 523)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(21 123)	0
Finanční náklady z derivátů	(7 522)	(5 301)
Bankovní poplatky	(9 835)	(1 313)
Finanční náklady CELKEM	(60 299)	(33 794)

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 zjištělé a nezjištělé 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 zjištělé a nezjištělé vstupy pro investiční nemovitý majetek Skupiny, použité odhadci ke dni 31. prosince 2019 a 31. prosince 2018.

Hlavní vstupy

31.12.2019

Retail parky - Česká republika

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

31.12.2018

Investiční nemovitosti

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1m čtvereční	7,28 EUR	10,72 EUR	8,65 EUR
	Výnosovost	6,85%	8,00%	7,23%
	Diskontní faktor	7,25%	8,00%	7,70%

Investiční pozemky

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Zůstatková hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1m čtvereční	8,68 EUR	11,71 EUR	9,68 EUR
	Výnosová míra budoucí stavby	6,75%	7,25%	7,10%

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:

31.12.2019

Maloobchodní parky - Česká republika		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
	-0,50%	983 367	1 034 441	1 085 515
Změna diskontu sazby a výnosovosti	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%
	-0,50%	1 029 105	1 085 007	1 140 909
Změna diskontu sazby a výnosovosti	0,00%	960 498	1 011 318	1 064 679
	0,50%	899 514	947 793	993 531

Investiční pozemky - Česká republika		Změna v projektových nákladech		
		-5,00%	0,00%	5,00%
	-0,50%	150 173	146 108	141 534
Celková změna hodnoty	0,00%	162 624	158 050	153 985
	0,50%	174 567	170 501	166 181

Investiční pozemky - Slovensko		Změna v projektových nákladech		
		-5,00%	0,00%	5,00%
	-0,50%	79 533	66 320	53 107
Celková změna hodnoty	0,00%	100 624	84 869	69 115
	0,50%	116 378	103 165	90 206

31.12.2018

Investiční nemovitost		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
	-0,50%	1 044 435	1 101 030	1 155 053
Změna diskontu sazby a výnosovosti	0,00%	998 130	1 054 725	1 106 175
	0,50%	959 543	1 008 420	1 057 298

Investiční pozemek		Změna v projektových nákladech		
		-5,00%	0,00%	5,00%
	-0,50%	104 444	87 980	74 088
Celková změna hodnoty	0,00%	124 766	110 618	94 154
	0,50%	147 404	130 940	114 219

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
	2019	2018	2019	2018	
Emitované dluhopisy	451 873	0	460 910	0	Level 2
Záporná reálná hodnota derivátů	5 587	4 529	5 587	4 529	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.

Poměr dluhu k hodnotě:

	31.12.2019	31.12.2018
Bankovní úvěry	1 191 705	493 703
Investiční majetek financovaný úvěry	2 263 268	1 178 205
	53%	42%

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

6.1. Řízení kapitálových rizik

Cílem Skupiny při řízení kapitálu (základního kapitálu, nerozděleného zisku, kapitálových rezerv) je zajistit schopnost Skupiny pokračovat v podnikání za účelem zajištění výnosů pro vlastníky a prospěchu pro ostatní zainteresované strany a udržovat optimální kapitálovou strukturu za účelem snížení nákladů na kapitál.

6.2. 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 2019 a k 31. prosinci 2018 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 bylo následující:

	31.12.2019	31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	15 911	40 876
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	(1 646)	(5 685)
Pohledávky z obchodních vztahů, netto	14 265	35 191

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto	netto
Do splatnosti	10 624	(319)	10 305	38 947
Méně než 1 měsíc	3 748	(187)	3 561	1 334
1 - 3 měsíce	818	(419)	399	413
3 - 6 měsíců	154	(154)	0	362
Více než 6 měsíců	567	(567)	0	0
	15 911	(1 646)	14 265	40 876

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

	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	Příspěvek na poskytnuté půjčky	CELKEM
K 1. lednu 2019	(5 685)	0	(5 685)
Dopad na pořízení nových dceřiných společností	(484)	0	(484)
Vznikla nová finanční aktiva	(261)	(75)	(336)
Odpisy pohledávek	4 784	0	4 784
K 31. prosinci 2019	(1 646)	(75)	(1 721)

V průběhu roku 2019 Skupina odepsala pohledávky z obchodního styku ve výši 4 784 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč). Související opravná položka vytvořená k datu odpisu činila 4 784 tis. Kč.

Nájemci 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.

6.3. 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.

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.

2019	do 3 měsíců	3 měs. - 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
Vydané dluhopisy	(13 300)	(12 600)	(538 200)	0	(564 100)	451 873
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(13 822)	0	(13 822)	13 822
Závazky z obchodních vztahů a jiné 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	0	0	0	0	0	5 587
Odtoky	(1 512)	(4 463)	(13 846)	0	(19 821)	0
Přitoky	902	2 712	10 332	0	13 946	0
CELKEM	(610)	(1 751)	(3 514)	0	(5 875)	5 587
2018						
	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatné po 5 letech	Celkem k 31.12.2018	Účetní hodnota k 31.12.2018
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	10 198	29 880	419 715	80 598	540 391	493 703
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	235 225	0	0	0	235 225	235 225
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	8 165	0	8 165	8 165
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	37 079	0	0	0	37 079	37 079
CELKEM	282 502	29 880	427 880	80 598	820 860	774 172
Derivátové závazky						
Úrokový swap	0	0	0	0	0	4 529
Odtoky	(1 065)	(6 708)	0	0	(7 773)	0
Přitoky	504	2 593	0	0	3 097	0
CELKEM	(561)	(4 115)	0	0	(4 676)	4 529

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.

6.4. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko výkyvů hodnoty finančního nástroje v důsledku změn tržních úvěrových sazeb nebo tržní ceny v důsledku

změny úvěrového ratingu výstavce daného nástroje, změn v citění trhu, spekulativních aktivit, nabídky a poptávky po cenných papírech a tržní likvidity.

6.5. 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.

31.12.2019	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Bezüročně	Celkem
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 297	0	0	0	62 297
Poskytnuté úvěry	47 864	0	0	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
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	139 842	139 842
CELKEM	1 205 990	0	451 873	139 842	1 797 705
GAP	(1 095 829)	0	(451 873)	(131 608)	(1 679 310)
KUMULATIVNÍ GAP	(1 095 829)	(1 095 829)	(1 547 702)	(1 679 310)	(1 679 310)

31.12.2019	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Bezüročně	Celkem
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	51 988	0	0	0	51 988
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	40 732	40 732
CELKEM	51 988	0	0	40 732	92 720
Závazky					
Úvěry a půjčky	448 875	166 778	113 275	0	728 928
Záporná reálná hodnota derivátů	4 529	0	0	0	4 529
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	37 079	37 079
CELKEM	453 404	166 778	113 275	37 079	770 536
GAP	(401 416)	(166 778)	(113 275)	3 653	(677 816)
KUMULATIVNÍ GAP	(401 416)	(568 194)	(681 469)	(677 816)	(677 816)

Efektivní úroková sazba úvěrů k 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 činila 1,85%, resp. 4,81%. Efektivní úroková sazba na dluhopisy vydané k 31. prosinci 2019 byla 6,27%.

Citlivostní analýza dopadu posunu úrokových křivek:

Retail park Staré Město s.r.o.

Developerský úvěr

Referenční sazba	3M EURIBOR [%]	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%
Sazba úvěru	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Cena hedgingu	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Celkem		2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	3.50%	4.00%	4.50%	5.00%	5.50%

K 31.12.2019 se na Retail park Staré Město s.r.o. jednalo o developerský úvěr, jež není zajištěn.

Retail park Prešov, s.r.o.

Investiční úvěr

Referenční sazba	3M EURIBOR [%]	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%
Sazba úvěru	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Cena hedgingu	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Celkem		2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	3.50%	4.00%	4.50%	5.00%	5.50%

Původní úvěr na Retail park Prešov, s.r.o. u předcházejícího majitele nebyl zajištěn. Během roku 2020 byl tento úvěr refinancován a zajištěn dle stejných podmínek, jako ostatní úvěry.

Referenční sazba	3M EURIBOR [%]	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%
Liberec		1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%
Tabor		1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%
Senica		2.18%	2.18%	2.18%	2.18%	2.18%	2.18%	2.18%	2.18%	2.18%
Saratov		1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%
Mlada Boleslav		1.87%	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%
Trnava		1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%

Úvěry v rámci portfolia jsou zajištěny prostřednictvím úrokového swapu a zero floor opce.

Retail park	Výše úvěrů	Vážený průměr portfolia								
Liberec	7,009,299	14.2%	14.2%	14.2%	14.2%	14.2%	14.2%	14.2%	14.2%	14.2%
Tabor	7,514,100	15.2%	15.2%	15.2%	15.2%	15.2%	15.2%	15.2%	15.2%	15.2%
Senica	1,746,360	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
Saratov (Slovak Investment Group)	6,304,647	12.7%	12.7%	12.7%	12.7%	12.7%	12.7%	12.7%	12.7%	12.7%
Mlada Boleslav	7,269,075	14.7%	14.7%	14.7%	14.7%	14.7%	14.7%	14.7%	14.7%	14.7%
Trnava	5,940,000	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%
Stare Mesto	3,892,234	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
Presov	9,804,550	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%
Celkem	49,480,265	1.97%	1.97%	1.97%	2.11%	2.24%	2.38%	2.52%	2.66%	2.80%

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Výše bankovních úvěrů 49 480 265
v EUR k 31.12.2019

Referenční sazba	3M EURIBOR [%]	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%
Celková průměrná sazba	[%]	1.97%	1.97%	1.97%	2.11%	2.24%	2.38%	2.52%	2.66%	2.80%

Celková průměrná sazba bankovních úvěrů FIDUROCK Nemovitosti a.s. je váženým průměrem předešlých sazeb, dle citlivostní analýzy.

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Nominální hodnota 450 000 000
vydaných dluhopisů
v CZK k 31.12.2019

Referenční sazba	3M EURIBOR [%]	-1.00%	-0.50%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%
Celková průměrná sazba	[%]	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%

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

6.6. 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 kursů eura vůči Kč.

Přehled o měnových rizicích, jimž je Skupina vystavena:

	Zůstatek	31.12.2019	
		EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	38 919	21 547	17 372
Poskytnuté půjčky	47 864	0	47 864
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 297	49 751	12 546
CELKEM	149 080	71 298	77 782
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
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	139 842	66 743	72 099
Ostatní dlouhodobé závazky	13 822	13 822	0
CELKEM	1 811 527	1 286 555	523 972
ČISTÁ POZICE	(1 662 447)	(1 215 257)	(446 190)

	Zůstatek	31.12.2018 EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	40 732	14 940	25 792
Peníze a peněžní ekvivalenty	51 988	40 027	11 961
CELKEM	92 720	54 967	37 753
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	728 928	551 243	177 685
Záporná reálná hodnota derivátů	4 529	4 529	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	37 079	21 838	15 241
Ostatní dlouhodobé závazky	8 165	7 000	1 165
CELKEM	778 701	584 610	194 091
ČISTÁ POZICE	(685 981)	(529 643)	(156 338)

	<u>31.12.2019 spot</u>	<u>2019 průměr</u>
CZK / 1 EUR	25,41	25,6722

	<u>31.12.2018 spot</u>	<u>2018 průměr</u>
CZK / 1 EUR	25,725	25,6434

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. Analýza citlivosti nezahrnuje riziko překlady (dopad translačního FS na zahraniční provoz). 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.

		31.12.2019	
Zohledněné pohyby EUR byly:	CZK / 1 EUR	+5%	
	Zhodnocení / znehodnocení kurzu	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2019			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 26,68	(30 754)	(17 689)
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,14	30 754	17 689
2018			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 27,01	(13 836)	(166)
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,44	13 836	166

Níže uvedené posílení eura oproti Kč ke dni 31. prosince 2017 by bývalo zvýšilo (snížilo) hodnoty vlastní kapitálu a zisku a ztráty o níže uvedené částky. Z důvodů použití hedgingového účetnictví by tento dopad zasáhl většinou vlastní kapitál. Tato analýza je založena na změnách směnných kurzů, o nichž se Skupina důvodně domnívala, že mohou nastat ke dni účetní závěrky. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné veličiny, zejména sazby, zůstávají stejné a nepřihlíží k dopadu předpokládaných prodejů a nákupů.

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				
2019: Přijaté bankovní půjčky	0	261 311		Půjčky a půjčky
2018: Přijaté bankovní půjčky	0	281 002		Půjčky a půjčky
	Změna reálné hodnoty použitá k měření neúčinnosti za období	Změny hodnoty zajišťovacího nástroje vykázaného v OCI	Částka reklasifikovaná z rezervy na zajištění do výkazu zisku nebo ztráty	Řádková položka ve výkaze zisku nebo ztráty ovlivněná reklasifikací
2019: Přijaté bankovní půjčky	3 185	3 185	(774)	Finanční příjem
2018: Přijaté bankovní půjčky	(2 235)	(2 235)	(786)	Finanční příjem

V roce 2019 a 2018 nebyla ve výkaze zisku a ztráty vykázána žádná neúčinnost zajištění.

Zajišťovací položky	2019		2018	
	Změna hodnoty pro výpočet neúčinnosti zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků	Změna hodnoty pro výpočet neúčinnosti zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků
v tis. Kč				
Měnové riziko				
Výnosy z pronájmu, obchodní pohledávky	(3 185)	13 411	2 235	11 458

Dopad zajištění na vlastní kapitál

K 1. lednu 2018	13 905
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťovacích položek	(2 235)
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	(786)
Daňový efekt	574
K 31. prosinci 2018	11 458
K 1. lednu 2019	11 458
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťovacích položek	3 185
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	(774)
Daňový efekt	(458)
K 31. prosinci 2019	13 412

6.7. Provozní segmenty

Všechny výnosy Skupiny jsou realizovány na českém a slovenském realitním trhu. Většina výnosů je generována z pronájmu komerčních prostor a zúčtování poplatků za služby. Skupina považuje každou zemi za jeden vykazovaný segment.

31.12.2019	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	60 792	40 924	0	0	101 716
Asset management fees	(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)

31.12.2018	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	50 486	20 147	0	0	70 633
Asset management fees	(6 459)	(1 224)	0	0	(7 683)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	101 117	41 484	(12 882)	7 046	136 765
Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	0	6 496	0	6 496
Ztráty z derivátů	0	(5 301)	0	0	(5 301)
Nákladový úrok	(18 447)	(6 550)	(946)	(1 237)	(27 180)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	126 697	48 555	(7 332)	5 809	173 729
Ostatní nealokované položky					(12 683)
Zisk/ztráta před zdaněním za období					161 045

7. Ostatní poznámky a informace

7.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

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

	31.12.2019	31.12.2018
Během 1. roku	139 532	71 217
1 - 5 let	424 727	175 297
Více než 5 let	225 193	51 451
CELKEM	789 452	297 965

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 2019.

a) Transakce s mateřskou společností

V průběhu roku 2019 provedla mateřská společnost kapitálové příspěvky do vlastního kapitálu společnosti pro další rozvoj skupiny 177 743 tis. Kč (2018: 94 346 tis. Kč). Příspěvky byly částečně uhrazeny v hotovosti ve výši 2 711 tis. Kč a částečně představují kapitalizovanou půjčku ve výši 175 032 tis. Kč.

b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rozvahové položky		
Poskytnuté půjčky - RP Choceň s.r.o.	47 939	0
Úvěry a půjčky - FIDUROCK CAPITAL CZ	(8 698)	(235 225)
Výsledkové položky		
Asset management služby - VASSET REAL s.r.o.	(5 209)	(5 416)
Ostatní provozní náklady - FIDUROCK Services s.r.o.	(14 356)	0
Ostatní provozní náklady - FIDUROCK Advisory Group B.V.	(4 236)	0
Úrokové náklady z úvěru a půjček	(2 472)	(14 657)

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 zaměstnáni přidruženou společností Fidurock Services s.r.o. Kompenzace klíčových řídicích pracovníků ve skupině dosáhla 1 783 TCZK (2018: 1 005 TCZK).

7.3. Podmíněné závazky

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

7.4. Následné události

První kvartál roku 2020 byl významně ovlivněn náhlým rozšířením virového onemocnění COVID-19, které Světová zdravotnická organizace (WHO) označila za globální pandemii 11. března 2020. V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly lokální vlády řadu restriktivních opatření. Volný pohyb osob byl redukován na nezbytně nutné úkony. Většina obchodních provozoven (až na výjimky jako obchody s potravinami nebo lékárny) byla nuceně uzavřena. Stejně tak ubytovací a restaurační zařízení musela přerušit provoz, aby zamezila srovcování větších skupin obyvatel. Výuka na školách byla přerušena.

Z důvodu šíření nemoci COVID-19 v posledních týdnech vlády v České Republice a na Slovensku zavedly rozličná restriktivní opatření s cílem zabránění/zpomalení šíření viru. Mezi tyto opatření patří mimo jiné:

- uzavření provozoven s výjimkou prodejen potravin, drogerií a lékáren k datu 14.03.2020 v České republice i na Slovensku
- zavedení moratoria na nájemné (úprava nyní v legislativním procesu) - nájemce mohou odložit placení nájemného za období od 12. března do 30. června 2020. Nájemné musí být zapláceno do 31. prosince 2020
- Zavedení moratoria na splátky úvěrů (úprava nyní v legislativním procesu) - dlužníkům je umožněno odložit placení jistiny úvěrů do 31. října 2020

Tato opatření mají vliv na provoz retail parků, jejich nájemní a dodavatelské vztahy a financování, a tímto ovlivňují podnikání společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále „Skupina“, nebo „Fidurock“) jakožto vlastníka retail parků a retailových development projektů. Skupina Fidurock nepředpokládá, že bude mít současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID19 zásadní dopad na fungování a provoz jejího portfolia retail parků. Ke dni vydání této účetní závěrky bylo otevřeno přes 90%, k 30.4. to bylo 62,3%. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní.

V České republice se vláda rozhodla s určitými omezeními znovu otevřít obchody dne 27. dubna 2020. Většina nájemců opět začala fungovat, i když pouze v omezeném režimu. Úplné otevření by se mělo uskutečnit nejpozději do června 2020. Podobný vývoj je očekáván i na Slovensku.

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Skupina do dnešního dne nezaznamenala významné prodlení s platbami nájemného od svých nájemců ani významné prodlení v rámci konstrukčních prací u investičního majetku ve výstavbě. Vedení Skupiny připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření. Klíčové předpoklady stresových scénářů byly následující:

- Nájemníci byli rozděleni na ty, kteří mají obchody otevřené nebo uzavřené během restriktivních opatření týkajících se COVID-19.
- Skupina použila následující odhady na očekávané peněžní příjmy z pronájmu ve 2. a 3. čtvrtletí roku 2020
 - Pro nájemce s uzavřenými prodejny v České republice Skupina nepředpokládala žádné platby nájemného ve 2. čtvrtletí 2020 a přijetí 70 % nájemného ve 3. čtvrtletí 2020. Ve 4. čtvrtletí 2020 Skupina předpokládá přijetí plné výše nájemného, ale nezahrnuje žádné platby z nezaplaceného nájemného ve 2. a 3. čtvrtletí roku 2020 ve své projekci.
 - Pro nájemce s uzavřenými prodejny na Slovensku skupina odhaduje přijetí 60 % nájemného ve 2. čtvrtletí 2020 a 70 % nájemného ve 3. čtvrtletí 2020. Ve 4. čtvrtletí 2020 pak skupina předpokládá přijetí plné výše nájemného, ale nezahrnuje ve své projekci žádné platby z nezaplaceného nájemného ve 2. a 3. čtvrtletí 2020.
 - Pro české a slovenské nájemce retail parků s otevřenými obchody skupina předpokládá 80% nájemného ve 2. čtvrtletí 2020 a plné nájemné ve 3. a 4. čtvrtletí 2020.

Aktuální situace ke dni vydání této účetní závěrky se vyvíjí lépe, než bylo uvažováno ve stresovém scénáři. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenantů pro rok 2020. Vedení FIDUROCK dále zvažuje využití vládního moratoria na splácení plné výše jistiny úvěru ve druhém a třetím čtvrtletí roku 2020. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 se plánuje splácení podle původního splátkového kalendáře. Úroky budou i nadále placeny čtvrtletně.

Skupina neočekává zásadní posun v celkové hodnotě portfolia. Důvodem je, jak už bylo výše uvedeno, 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 2020 vrátí na hodnoty, které dosahovalo před zavedením opatření souvisejících s COVID-19, a tedy dlouhodobá stabilita cash flow bude zachována.

Vedení Společnosti vychází z předpokladu, že výše popsané události v souvislosti s COVID-19 svědčí o podmínkách vzniklých až po datu účetní závěrky. Tyto události proto nevyžadují, kromě zveřejnění, úpravu účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2019. Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání účetní závěrky k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě kterého je tato účetní závěrka sestavena.

V Praze, dne 7. května 2020



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
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DCF	Discounted Cash Flow
EU	Evropská unie
EUR	Euro
FX	Foreign Exchange
HDP	Hrubý domácí produkt
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
OD	Obchodní dům
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
Q	Kvartál
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
VK	Vlastní kapitál

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

Definice užitého ukazatele	Konsolidovaný výkaz	Výpočet reference
Hrubé provozní výnosy	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	A+B
Čistý provozní zisk	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	E
Provozní zisk	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	I
Zisk před daní	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	N
Čistý zisk	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	P
Celková aktiva	Výkaz o finanční situaci	I
z toho dlouhodobý majetek	Výkaz o finanční situaci	A
z toho oběžná aktiva	Výkaz o finanční situaci	E
Vlastní kapitál	Výkaz o finanční situaci	J

Dlouhodobé závazky	Výkaz o finanční situaci	Q
z toho úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	R
Krátkodobé závazky	Výkaz o finanční situaci	W
z toho úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	X+Y
NOPAT	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	I+O
Investovaný kapitál	Výkaz o finanční situaci	I-T-U-AA-AB
Úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	R+X+Y
Čistý provozní tok z provozní činnosti	Výkaz o peněžních tocích	

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

Ukazatel	Definice
Rentabilita investovaného kapitálu	NOPAT / Investovaný kapitál
Kapitálová přiměřenost	Vlastní kapitál / Celková aktiva
Doba splácení dluhu	Úročený dluh snížený o finanční prostředky / Čistý provozní tok z provozní činnosti
Zisková marže	Čistý zisk upravený o 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 před zdaněním 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.

Doba splácení dluhu poukazuje na schopnost společnosti hradit své úročené závazky z provozního cash flow v letech za předpokladu stejné úrovně dluhu a tvorby provozního cash flow. Pro výpočet ukazatele se obecně používají peněžní toky z provozní činnosti.

Zisková marže vyjadřuje, jaký zisk generuje společnost jako procento z jednotky tržeb. Ukazatel lze užít jak pro srovnání provozní a finanční výkonnosti společnosti s obdobnými společnostmi, tak pro kontrolu vývoje provozních a finančních nákladů.

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: Ministerstvo financí České republiky

Publikace: Makroekonomická predikce - duben 2020, strana 2 a dále

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>

Instituce: Štatistický úrad Slovenskej Republiky

Publikace: Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2019

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

Instituce: Ministerstvo financií Slovenskej republiky

Publikace: 51. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (apríl 2020)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/51-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-april-2020.html>

Instituce: Ministerstvo financií Slovenskej republiky

Publikace: 50. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2020)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/50-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-februar-2020.html>

Instituce: Rada pre rozpočtovú zodpovednosť

Publikace: Kvantifikácia dopadov rozšírenia infekčného ochorenia COVID-19

Zdroj: https://www.rozpoctovarada.sk/vo_download/ko_covid_19_20200320.pdf