

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky

31. prosince 2020

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

Společnost 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.

Tato účetní závěrka je sestavena k 31. prosinci 2020. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2020. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2019.

Akcionář k 31. prosinci 2020

FIDUROCK Private Equity Participations B.V.
1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království
Registrační číslo: 645 04 204
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Základní kapitál: 2 040 000 Kč
Akcie: 300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800,- Kč

Statutární orgán k 31. prosinci 2020

Člen představenstva: DAVID HAUERLAND
Den vzniku funkce: 14. listopad 2015
Den vzniku členství: 14. listopad 2015

Člen představenstva: PhDr. PETR VALENTA
Den vzniku členství: 16. dubna 2018

Způsob jednání: Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2020

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

Změny v obchodním rejstříku v roce 2020

V roce 2020 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

- dne 11. listopadu 2020 byla vymazána adresa bydliště člena dozorčí rady Laurens Gerard Rinkes K Větrovu 1341, Nová Hospoda, 251 68 Kamenice a zapsána nová adresa Dobřejevická 968, 252 43 Průhonice

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak.

2.2. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování a ostatní realizovatelné cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

2.3. Přepočítání cizích měn

Společnost používá pro přepočítání transakcí v cizí měně denní kurz devizového trhu vyhlášený ČNB. Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.4. Pohledávky a závazky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Závazky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou.

2.5. Daň z příjmů

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni zdaňovacího období a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

2.6. Zaměstnanci

Společnost měla v běžném účetním období 3 zaměstnance z titulu smluv o výkonu funkce členů výboru pro audit (2019: 3 zaměstnanců).

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

3. Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek je ke konci sledovaného období tvořen vklady na běžných účtech v ocenění nominální hodnotou ve výši 250 tis. Kč (2018: 51 tis. Kč).

Dlouhodobý finanční majetek ve výši 450 928 tis. Kč (2018: 128 929 tis. Kč) je tvořen drženými podíly v dceřiných společnostech.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail Park Severka Liberec s.r.o.** (dříve Fidurock Liberec s.r.o.), IČO: 043 28 884, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve výši 130 tis. Kč (2019: 130 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 129 tis. Kč a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 1 tis. Kč.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail park Tábor s.r.o.** (dříve Fidurock SPV 1 s.r.o.), IČO: 045 38 943, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve výši 32 500 tis. Kč (2019: 32 500 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 200 tis. Kč a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 32 300 tis. Kč.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail park Senica s.r.o.**, IČO: 51 055 511, se sídlem Laurinská 18, Staré mesto, 811 01 Bratislava (SK) ve výši 12 791 tis. Kč, ekvivalent 487 tis. € (2019: 12 384 tis. Kč; 390 tis. €), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 5 tis. € a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 482 tis. €.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.**, IČO: 31 396 895, se sídlem Laurinská 18, Staré mesto, 811 01 Bratislava (SK) ve výši 75 975 tis. Kč, ekvivalent 2 895 tis. € (2019: 73 558 tis. Kč; 2 895 tis. €), který je tvořen pořizovací cenou v této výši.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Projekt Piešťany s.r.o.**, IČO: 51 684 349, se sídlem Laurinská 18, Staré mesto, 811 01 Bratislava (SK) ve výši 8 071 tis. Kč, ekvivalent 308 tis. € (2019: 7 814 tis. Kč; 308 tis. €), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 6 tis. € a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 302 tis. €.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 50 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **RP Choceň s.r.o.**, IČO: 061 34 475, se sídlem Štěpánská 2071/37, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve výši 10 390 tis. Kč (2019: 3 046 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 50 tis. Kč a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 10 340 tis. Kč.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail park Staré Město s.r.o.**, IČO: 074 18 451, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve výši 28 010 tis. Kč (2019: 10 010 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 10 tis. Kč a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 28 000 tis. Kč.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail park Prešov s.r.o.**, IČO: 36 765 635, se sídlem Jarková 42, 080 01 Prešov (SK), ve výši 151 725 tis. Kč, ekvivalent součtu 5 707 tis. € a 1 940 tis. Kč (2018: 146 960 tis. Kč; 5 707 tis. € a 1 940 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou v této výši.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 50 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.**, IČO: 276 13 593, se sídlem Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8, ve výši 4 659 tis. Kč (2019: 2 800 tis. Kč; 97 tis. € a 341 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou ve výši 341 tis. Kč a vkladem do ostatních kapitálových fondů ve výši 102 tis. € a 1 648 tis. Kč.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail park Mladá Boleslav a.s.**, IČO: 274 02 711, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve výši 100 527 tis. Kč (2019: 97 389 tis. Kč), ekvivalent součtu 3 759 tis. € a 1 883 tis. Kč, který je tvořen pořizovací cenou v této výši.

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **RP Trnava a.s.** (dříve TMT-RWP a.s.), IČO: 47 144 513, se sídlem Laurinská 18, Staré Město, 811 01 Bratislava (SK), ve výši 66 059 tis. Kč (2019: 64 327 tis. Kč; 2 409 tis. € a 3 105 Kč), ekvivalent součtu 2 399 tis. € a 3 105 Kč, který je tvořen pořizovací cenou v této výši.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.**, IČO: 081 08 161, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve výši 10 tis. Kč (2019: 10 tis. Kč), který je tvořen pořizovací cenou v této výši.

Společnost ke konci sledovaného období vlastnila 100 % podílu na základním kapitálu obchodní společnosti **Retail Park Levice s.r.o.**, IČO: 52 760 839, se sídlem Laurinská 18, Staré Město, 811 01 Bratislava (SK), ve výši 165 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč), ekvivalent 6 tis. €, který je tvořen pořizovací cenou v této výši.

Pro přehlednost jsou investice uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	Akvizice	Měna	Změny			31.12.2020
			1.1.2020	v investici	Přecenění	
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	2016	CZK	130	0	0	130
Retail park Tábor s.r.o.	2015	CZK	32 500	0	0	32 500
Retail park Senica s.r.o.	2018	EUR	12 384	0	407	12 791
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	2018	EUR	73 558	0	2 417	75 975
Projekt Piešťany s.r.o.	2018	EUR	7 814	0	257	8 071
RP Choceň s.r.o.	2018	CZK	3 046	7 344	0	10 390
Retail park Staré Město s.r.o.	2018	CZK	10 010	18 000	0	28 010
Retail park Prešov s.r.o.	2019	E/C*	146 960	0	4 766	151 726
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	2019	E/C*	2 800	1 783	76	4 659
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	2019	E/C*	97 389	0	3 138	100 527
RP Trnava a.s.	2019	E/C*	64 327	-271	2 003	66 059
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	2019	CZK	10	0	0	10
Retail Park Levice s.r.o.	2020	EUR	0	171	-6	165
Celkem			450 928	27 027	13 058	491 013

* část investice v EUR, část investice v Kč

Změny v investici jsou způsobeny pohyby v ostatních kapitálových vkladech nebo akvizicí nové společnosti. Pohyby v přecenění jsou způsobeny kurzovými rozdíly u investic vedených v cizí měně.

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí ke konci sledovaného období 0 tis. Kč (2019: 4 462 tis. Kč). Závazky po lhůtě splatnosti činí ke konci účetního období 0 tis. Kč (2019: 4 462 tis. Kč).

K rozvahovému dni Společnost neneviduje žádné pohledávky z obchodních vztahů.

5. Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. K rozvahovému dni nebylo účtováno o opravných položkách.

6. Přehled o změnách vlastního kapitálu

(tis. Kč)	1. ledna 2020	Změna	Převod	31. prosince 2019
Základní kapitál	2 040	0	0	2 040
VH aktuálního období	-3 975	-2 909	3 975	-2 909
Nerozdělený VH minulých let	-476	0	-3 975	-4 451
Ostatní kapitálové fondy	304 408	145 430	0	449 838
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	-1 527	13 058	0	11 531
Celkem	300 470	155 579	0	456 049

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

Za běžné účetní období vykázala společnost ztrátu ve výši 2 909 tis. Kč (2019: ztráta 3 975 tis. Kč).

Ke změně ostatních kapitálových fondů došlo kapitalizací závazku vůči mateřské společnosti.

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku ve výši 13 058 tis. Kč (2019: -1 527 tis. Kč) vznikly v důsledku přecenění podílů v dceřiných společnostech vedených v EUR (viz bod 3).

7. Rezervy

Společnost v běžném účetním období tvořila rezervu na daň z příjmů právnických osob za rok 2020 ve výši 1 278 tis. Kč (2019: 340 tis. Kč), která byla započtena s uhrazenými zálohami ve výši 170 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč).

8. Časové rozlišení

K rozvahovému dni eviduje Společnost náklady příštích období v celkové výši 7 776 tis. Kč (2019: 10 061 tis. Kč), které jsou tvořeny náklady spojenými s emitovanými dluhopisy (bankovní poplatky, odměnami za upsané dluhopisy atd.).

9. Transakce se spřízněnými stranami

(tis. Kč)	Úroková sazba	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Půjčky přijaté – závazky			
Retail Park Severka Liberec s.r.o. – jistina	8,20 %/6,50 %	16 891	16 354
Retail Park Severka Liberec s.r.o. – úrok		1 503	320
Fidurock Capital CZ a.s. - jistina	9,40 %	183	183
Fidurock Capital CZ a.s. – úrok		45	28
Retail park Prešov s.r.o. – jistina	8,20 %/6,50 %	8 723	152
Retail park Prešov s.r.o. – úrok		425	0
Celkem		27 770	17 037

Společnost ke konci sledovaného období vykázala celkové úrokové náklady z titulu půjček ve skupině ve výši 1 652 tis. Kč (2019: 343 tis. Kč). K datu 1. dubna 2020 došlo k úpravě úrokové sazby na 6,50 %.

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Ostatní závazky bez úročení		
Fidurock Capital CZ a.s.	0	6 261
Retail Park Levice s.r.o.	131	0
Celkem	131	6 261

Závazek vůči společnosti Retail Park Levice je tvořen nesplaceným základním kapitálem ve výši 5 tis. €. K datu sestavení účetní závěrky nebyl tento závazek splacen.

FIDUROCK Nemovitosti a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

(tis. Kč)	Úroková sazba	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Půjčky poskytnuté – pohledávky			
Retail Park Severka Liberec s.r.o. – jistina	8,20 %/6,50 %	29 022	1 246
Retail Park Severka Liberec s.r.o. – úrok		5 312	3 138
Retail park Tábor s.r.o. – jistina	8,20 %/6,50 %	112 545	49 107
Retail park Tábor s.r.o. – úrok		9 145	3 314
Retail park Senica s.r.o. – jistina	10,00 %/ 6,50 %	23 932	11 178
Retail park Senica s.r.o. – úrok		3 987	2 508
RP Choceň s.r.o. – jistina	8,00 %/6,50 %	52 858	41 736
RP Choceň s.r.o. – úrok		7 062	3 662
Projekt Piešťany s.r.o. – jistina	9,40 %/6,50 %	66 113	53 968
Projekt Piešťany s.r.o. – úrok		9 101	4 727
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. - jistina	9,80 %/6,50 %	10 539	4 013
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. - úrok		1 415	855
Retail park Staré Město s.r.o. – jistina	8,20 %/6,50 %	61 274	74 423
Retail park Staré Město s.r.o. – úrok		8 725	4 204
Retail Park Mladá Boleslav a.s. – jistina	8,20 %/6,50 %	40 535	42 307
Retail Park Mladá Boleslav a.s. – úroky		5 520	2 640
RP Trnava a.s. – jistina	8,20 %/6,50 %	15 584	30 498
RP Trnava a.s. – úroky		2 794	1 169
Fidurock Projekt 22 s.r.o. – jistina	6,50 %	144	0
Fidurock Projekt 22 s.r.o. – úroky		7	0
Celkem		465 614	334 693

Společnost ke konci sledovaného období vykázala celkové úrokové výnosy z titulu půjček ve skupině ve výši 26 582 tis. Kč (2019: 19 799 tis. Kč). K datu 1. dubna 2020 došlo k úpravě úrokových sazeb na 6,50 %.

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Ostatní pohledávky bez úročení		
Celkem	0	0

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 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 2020 činila 450 mil. Kč (2019: 450 tis. Kč). Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

K rozvahovému dni eviduje společnost závazek ve výši 10 500 tis. Kč z titulu naběhlého kuponu dluhopisu, který se vyplácí v lednu následujícího kalendářního roku.

11. Stát – daňové závazky a dotace

Společnost eviduje k rozvahovému dni daňovou pohledávku z titulu uhrazených záloh na daň z příjmů ve výši 170 tis. Kč. Tato pohledávka byla započtena s rezervou na daň z příjmů a není tedy samostatně vykazována.

12. Závazky nevykázané v rozvaze

Ke konci běžného účetního období společnost nemá žádné závazky nevykázané v rozvaze.

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

13. Významné události po rozvahovém dni

Začátek roku 2021 byl nadále ovlivněn opatřeními proti šíření COVID 19. Opatření nebyla zásadně rozdílná proti opatřením zavedeným v průběhu roku 2020. V březnu byl omezen pohyb obyvatelstva, kdy bylo povoleno cestování pouze v rámci okresů. Dopad tohoto omezení byl pro společnosti ovládané společností FIDUROCK Nemovitosti a.s. (retail parky) minimální, jelikož se jedná o regionálně významné obchodní jednotky, jejichž spádová oblast povětšinou pokrývá území okresu. Pro naše nájemce se tedy prozatím rok 2021 vyvíjel ve stejném režimu jako rok 2020.

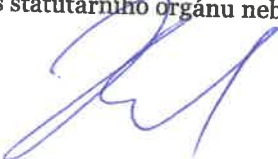
Během začátku roku 2021 se začalo v Česku a na Slovensku očkovat proti COVID 19. V obou státech se s růstem proočkování prognózuje postupné zlepšení epidemické situace. Odhaduje se růst počtu dostupných vakcín a také rychlost vakcinace.

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále „Společnost“) stále sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Společnost do dnešního dne nezaznamenala významné prodloužení s platbami nájemného od nájemců jednotlivých retail parků. Vedení Společnosti připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření.

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

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

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

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
21. května 2021	 David Hauerland, člen představenstva