

**1.ledna 2020 – 31.prosince 2020**

## **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FIDUROCK Nemovitosti, a.s.**

podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období roku 2020

Členové představenstva společnosti FIDUROCK Nemovitosti, a.s. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110, IČ: 045 64 111, se sídlem Praha 1, Nekázanka 883/8, PSČ: 110 00 (v této zprávě též jen „**Společnost**“) zpracovali následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“), za účetní období roku 2020 (dále jen „**Rozhodné období**“).

## 1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných členům představenstva Společnosti, jednajícím s péčí řádného hospodáře, byla společnost ke konci rozhodného období ovládána společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (dále jen „**Ovládající společnost**“). Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2020, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu společnosti. Struktura vztahů je graficky znázorněna v Příloze č.1.

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

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

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

### 1.2 Ovládající osoby

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

## 2. Způsob a prostředky ovládání

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

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

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

### 4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K 31.12.2020 nebyly splněny odkládací podmínky.

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

Toto Vedlejší ujednání uzavřené mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V., J & T BANKA a.s. a Společností se týká závazku smluvních stran Smlouvy o příplatku mimo základní kapitál, uzavřené dne 23.1.2019, nečinit bez souhlasu Banky žádné změny v této Smlouvě.

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

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

**Smlouva o úvěru**, uzavřená dne 25.6.2019

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

Na základě této Smlouvy byla Společnosti k 31.12.2019 poskytnuta půjčka ve výši 175 031 760 CZK.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na základě této smlouvy bylo v roce 2020 přefakturováno celkem 2,98 mil. CZK.

**Smlouva o úvěru,** uzavřená dne 10.9.2018

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

Na základě této Smlouvy čerpala Společnost k 31.12.2020 úvěr ve výši 183 336,69 CZK.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2019 pohledávku za SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. ve výši 246 332,22 EUR.

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

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

**6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

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

**7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny**

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

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

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

**7.2 Hodnocení rizik v rámci Skupiny**

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum: 30. března 2021

  
\_\_\_\_\_  
Jméno: David Hauerland

Funkce: člen představenstva

# FIDUROCK

