

Pololetní finanční zpráva

1.1.2025 - 30.6.2025

Obsah

Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě	5
Zpráva představenstva	6
Základní informace o společnosti	8
Obecné údaje o společnosti	8
Vlastnická struktura	9
Výkaz o řízení a správě společnosti,	11
Orgány společnosti	11
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	20
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích	20
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	20
Významná soudní řízení	21
Významné smlouvy	21
Portfolio společnosti	22
Geografická působnost společnosti	22
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	37
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti	38
Střednědobý výhled aktivit skupiny	44
Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2025	46
Základní finanční informace	47
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky	47
Ocenění hodnoty nemovitostí	48
Finanční část – konsolidované výkazy	50
Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce	54
Použité definice a zkratky	80
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů	81
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	83

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024	1-12/2023
Počet retail parků v provozu	12	12	12	11
Počet retail parků v přípravě	2	2	2	2
Pronajímatelná plocha (tis. m ²)	109,6	109,6	109,6	109,2
Pronajatá plocha (tis. m ²)	108,2	108,3	108,9	108,1
Průměrná obsazenost (%)	98,7%	98,8%	99,4%	99,0%

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024	1-12/2023
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	156	145	297	243
Čistý provozní příjem (mil. Kč)	143	136	277	230
Čistý zisk (mil. Kč)	-10	42	119	107
Celková aktiva (mil. Kč)	4 642	4 280	4 614	4 577
Vlastní kapitál (mil. Kč)	1 336	1 172	1 251	1 126

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

Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě

Pololetní 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 prvních 6 měsíců roku 2025 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 pololetní 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 vně skupiny společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

V Praze dne 30. září 2025



David Hauerland, MBA

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Zpráva představenstva

Popis důležitých událostí prvního pololetí roku 2025 a výhled na druhé pololetí



Vážení přátelé,

v roce 2025 jsme ve fázi stabilizaci geopolitických a ekonomických výkyvů, které jsme zaznamenali v minulých letech. Trh v roce 2025 zažívá výrazný růst, který se projevuje vysokou poptávkou po nákupu retail parků, což je doprovázeno enormní výstavbou nových projektů. Výnosové sazby jsou díky tomu tlačeny směrem dolů.

Aktuální, výše popsaná situace, se projevuje zvyšováním cen na trhu retail parků, poklesem yieldů, zvyšující se poptávkou i mezi zákazníky a růstem cen nájmu, což potvrzuje naši dlouhodobou strategii držby a optimalizace portfolia s důrazem na vysokou obsazenost a vyvážený mix služeb.

Uplynulé období se také neslo ve znamení zvyšování provozní efektivity a stability provozu retail parků. Díky tomu se nám daří udržovat vysokou obsazenost, optimalizovat náklady na provoz a nabízet zajímavý mix nájemce v našich retail parcích.

Naše retailové parky těží z rozmanitosti obchodů a služeb, které reagují na poptávku po dostupných nákupních možnostech. Důraz klademe na ESG aspekty a investice do fotovoltaických elektráren. Nadále se zaměřujeme na optimalizaci provozu, udržení vysoké obsazenosti a dlouhodobé držení aktiv.

V roce 2025 budeme dále pracovat na růstu čistého provozního zisku (NOI) prostřednictvím developmentu a provozních optimalizací a prodlužování průměrné doby trvání nájemních smluv, což je klíčové pro stabilitu a předvídatelnost našich příjmů.

Vývoj v první polovině roku 2025

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v Česku a na Slovensku provozuje 12 retail parků s pronájemnou plochou 109,6 tis. m². Portfolio zahrnuje 12 projektů a jeden projekt ve výstavbě s hodnotou více než 4,5 mld. Kč, které generovaly významný čistý provozní příjem ve výši 142,7 mil. CZK, což představuje nárůst o 5 % oproti předchozímu pololetí. Společnost za první pololetí 2025 dosáhla ztráty 10 mil. CZK, která je způsobena primárně změnou kurzu CZK vůči EUR a přeceněním majetku v korunovém vyjádření. Většina ekonomické činnosti Společnosti je provozována v EUR a nemá vliv na provozní činnost.

Rozvoj portfolia v roce 2025

V roce 2025 jsme se soustředili na rozvoj držených retail parků, ať již z hlediska rozšiřování či úpravy stávajících prostor a zefektivnění jejich správy. Současně s tím pokračovala stavební činnost zahájená již v předchozích letech a v neposlední řadě docházelo k přípravě dalších projektů, které by měly zvyšovat celkovou hodnotu portfolia skupiny.

Cíle pro rok 2025

V roce 2025 se soustředíme na zkvalitnění stávajících retail parků, zejména dokončení instalace fotovoltaických systémů. Paralelně finalizujeme development projekty RP Piešťany, Projekt RP Levice II je ve finální fázi příprav a máme v plánu další menší projekty. Portfolio plánujeme rozšířit také akvizicemi nových retail parků, které vhodně doplní stávající strukturu. V České republice aktuálně dokončujeme instalaci solárních elektráren a na Slovensku probíhá analýza k příležitosti výstavby. Nad rámec těchto aktivit pokračujeme ve zvyšování efektivity, posilování udržitelnosti a implementaci moderních trendů.

Děkujeme našim partnerům za spolupráci a důvěru. Jsme odhodláni pokračovat v poskytování kvalitních služeb a rozšiřování našeho portfolia.

V Praze dne 30. září 2025



David Hauerland, MBA

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Základní informace o společnosti

Obecné údaje o společnosti

Obchodní firma: FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále také jen „Společnost“) byla založena 14. listopadu 2015 jako FIDUROCK Tábor, a.s. zápisem do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21110. Dne 16. dubna 2018 došlo ke změně jména Společnosti na FIDUROCK Nemovitosti a.s. Společnost je založena na dobu neurčitou.

Země registrace: Česká republika

Domicil: Česká republika

Sídlo Společnosti:

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Právní forma společnosti:

Akciová společnost

IČO: 045 64 111

LEI: 315700GZJC0X5GELP252

Kontakt:

Internet: www.fidurock.com

E-mail: info@fidurock.com

Telefon: +420 601 337 717

Použitelné právní předpisy:

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

Předmět podnikání:

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

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

Hlavní místo podnikání:

Česko a Slovensko

Mateřská společnost:

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 64504204.

Ultimátní mateřská společnost:

Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding, se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 855694282.

Změna v názvu vykazující účetní jednotky:

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

Pololetní finanční zpráva sestavena za období:

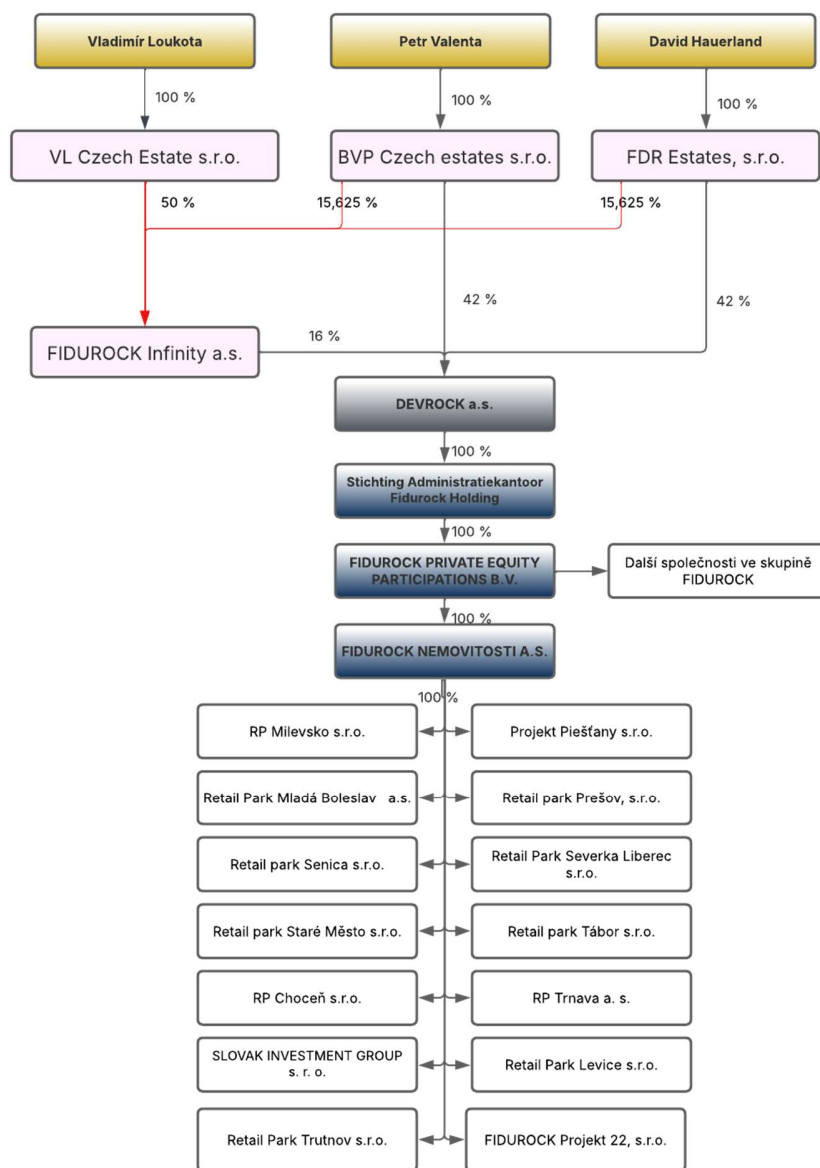
1. ledna 2025–30. června 2025

Měna vykazování:

CZK

Vlastnická struktura

K 30.6.2025 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 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 30.6.2025 dceřinými společnostmi společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí a dalšími aktivitami. Jedná se o následující společnosti:

COOL Living s.r.o. společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 079 81 767

FIDUROCK Brno, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 044 88 041;

Fidurock Construction Brno s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 085 81 215;

Fidurock Construction Praha s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 081 08 129;

FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 074 36 530;

FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 053 51 561;

FIDUROCK Investments a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 107 98 749;

FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 080 90 521;

FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 085 80 979

Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Laarderhoogteweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam, Nizozemské království, IČ: 677 68 482;

FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ: 057 13 757

Fidurock Project Financing a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278;

Fidurock Services s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 069 55 843

Fidurock Asset Management B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Laarderhoogteweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam, Nizozemské království, IČ: 521 47 258

FIDUROCK Fidelity a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 096 09 334

Fidurock Solaris a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 173 85 806

Fidurock Alpha a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 210 49 475

Fidurock Venture Holding, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 051 35 761

Beta Equity Investment Solution a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 223 99 941

Fidurock Gamma a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 233 86 819

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 30.6.2025 činila 581,6 mil. Kč) a vydanými dluhopisy v nominální výši 700 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.

Výkaz o řízení a správě společnosti,

Orgány společnosti¹

Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

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

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti

Představenstvo vykonává následující činnosti:

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

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

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

Členové představenstva k 30.6.2025**Jméno: David Hauerland, MBA**

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2025

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2025:

Název subjektu	Druh angažmá
DUŠNÍ 3 Concept, s.r.o.	člen statutárního orgánu
RP Milevsko s.r.o.	člen statutárního orgánu
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.	člen statutárního orgánu
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	člen statutárního orgánu
Retail park Tábor s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen statutárního orgánu
VASSET REAL s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
ZLATI GRIC Winery s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
SOL Rezidence s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Fund Administration s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fidurock Venture Holding s.r.o.	člen statutárního orgánu
FDR Holding service s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
Provazníková 40 s.r.o.	člen statutárního orgánu
HOP ARENA Liberec, s.r.o.	člen statutárního orgánu
Antonínská 2 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fresh Car, s.r.o.	člen statutárního orgánu
OPERATIO a.s.	člen dozorčí rady
RP Choceň s.r.o.	člen statutárního orgánu
carebnb s.r.o.	společník
DEVROCK a.s.	člen statutárního orgánu
VOIX Audio & Cinema s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Services s.r.o.	člen statutárního orgánu
beyvak s.r.o.	člen statutárního orgánu
Dolní náměstí 34 s.r.o.	člen statutárního orgánu
Retail park Staré Město s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen statutárního orgánu
HOP ARENA a.s.	člen statutárního orgánu
Fidurock Project Financing a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 19, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FDR Financials s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
COOL Living s.r.o.	člen statutárního orgánu
Chodská 12 s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fidurock Construction Praha s.r.o.	člen statutárního orgánu

FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 23, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FDR Estates s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
FIDUROCK Fidelity a.s.	člen statutárního orgánu
Fidurock Residential a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Construction s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 27, s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fidurock Construction Brno s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 25, s.r.o.	člen statutárního orgánu
nursery estate s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Kopanice s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Solaris a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Svatoslavova 16/18, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Astra s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Investments a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK nemovitostní fond SICAV, a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Sázkavská 9 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Sokolská s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Čiklova 15 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Infinity a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt Dykova s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIRA Properties a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Chrpa a.s.	člen statutárního orgánu
Retail park Trutnov s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Záhřebská 14 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Žerotínova 58 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Dykova Holding a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Alpha a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK DV 3 s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
Beta Equity Investment Solution a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Bayerova 39 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FDR Korunní s.r.o.	člen statutárního orgánu
KB 35 Project Extension s.r.o.	člen statutárního orgánu
FDR Service s.r.o.	člen statutárního orgánu
Near Residence s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Gamma a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Real Estate a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Bayerova 39 Extension s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Sokolská Holding a.s.	člen statutárního orgánu

Jméno: PhDr. Petr Valenta

Funkce: člen představenstva

Zvolen: 16.4.2018

Datum narození: 31.5.1966

Funkční období: 17.4.2023 – 16.4.2028

Název společností, kde má pan Valenta majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2025:

Název subjektu	Druh angažmá
UDI CEE Invest a.s.	člen dozorčí rady
RP Milevsko s.r.o.	člen statutárního orgánu
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen statutárního orgánu
VASSET CAPITAL s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
VASSET WM s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.	člen statutárního orgánu
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	člen statutárního orgánu
Retail park Tábor s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen statutárního orgánu
ZLATI GRIC Winery s.r.o.	společník / člen statutárního orgánu
EKOFARMA Dolní Lhota s.r.o.	společník / člen statutárního orgánu
VASSET CZ s.r.o.	společník / člen statutárního orgánu
FIDUROCK Fund Administration s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fidurock Venture Holding s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fresh Car, s.r.o.	člen statutárního orgánu
RP Choceň s.r.o.	člen statutárního orgánu
DEVROCK a.s.	člen dozorčí rady
LIGNOKAL Technology s.r.o.	společník
VOIX Audio & Cinema s.r.o.	člen statutárního orgánu
VALROCK s.r.o.	společník / člen statutárního orgánu
Dolní náměstí 34 s.r.o.	člen statutárního orgánu
Retail park Staré Město s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen statutárního orgánu
UDI CEE a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Project Financing a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 19, s.r.o.	člen statutárního orgánu
VASSET INVESTMENTS s.r.o.	společník / člen statutárního orgánu
Fidurock Construction Praha s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Fidelity a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Construction Brno s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 25, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Solaris a.s.	člen statutárního orgánu

FIDUROCK Astra s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Investments a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK nemovitostní fond SICAV, a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Infinity a.s.	člen statutárního orgánu
LTC Invest a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Chrpa a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Dykova Holding a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Alpha a.s.	člen statutárního orgánu
BVP Czech Estate s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
FIDUROCK Gamma a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Real Estate a.s.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Sokolská Holding a.s.	člen statutárního orgánu

Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec. Ondřej Křivanec má více než čtrnáct let zkušeností v oblasti nemovitostí. Zkušenosti získal v JLL v sektoru maloobchodních nemovitostí a CPI PG, kde se podílel na správě, developmentu a řízení desítek nemovitostí na území ČR a SR o pronajimatelné ploše přesahující 600.000 m².

David Hauerland, člen představenstva se v rámci řízení skupiny specializuje na vyhledávání investičních příležitostí, jejich akvizice a strategické řízení a rozvoj jednotlivých projektů.

Petr Valenta, člen představenstva, se v rámci skupiny se podílí na řízení provozu Společnosti, vytváření strategie a jejího dalšího rozvoje.

Pro správu nemovitostí v portfoliu využívá Společnost služeb významných nadnárodních realitních firem, jmenovitě například Cushman & Wakefield v České republice a Rofox na Slovensku.

Místem výkonu managementu je Praha.

Členové managementu ani dozorčí rady neobdrželi v roce 2025 žádné peněžité a nepeněžité příjmy od Společnosti a osob ovládaných Společností. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňování nedochází. Rozhodnutí o jakýchkoliv případných odměnách vyplácených mimořádně nebo jednorázově je v působnosti valné hromady Společnosti.

Dozorčí rada

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

Dozorčí rada je oprávněna:

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

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

Člen dozorčí rady k 30.6.2025

Jméno: Vladimír Loukota

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 15.6.2023

Datum narození: 27.5.1966

Funkční období: 15.6.2023 – 15.6.2028

Název společností, kde má pan Loukota majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2025:

Název subjektu	Druh angažmá
Nemovitosti Zábrdovice, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Brno, s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
beyvak s.r.o.	člen statutárního orgánu
Dolní náměstí 34 s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Project Financing a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Projekt 19, s.r.o.	člen statutárního orgánu
COOL Living s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 23, s.r.o.	člen statutárního orgánu
Fidurock Construction s.r.o.	člen statutárního orgánu
FIDUROCK Projekt 27, s.r.o.	člen statutárního orgánu
Atrevido s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
FIDUROCK Investments a.s.	člen dozorčí rady
Acabado s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník
FIDUROCK Infinity a.s.	člen statutárního orgánu
VL Czech Estate s.r.o.	člen statutárního orgánu / společník

Výbor pro audit

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

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

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

Složení výboru pro audit:

Vladimír Vomáčka – předseda

Funkční období: 30.1.2025 – 30.1.2028

Vojtěch Makovec – člen

Funkční období: 30.1.2025 – 30.1.2028

Aleš Rod – člen

Funkční období: 30.1.2025 – 30.1.2028

Předseda i členové výboru pro audit byli v roce 2019 za základě rozhodnutí valné hromady Společnosti zvoleni do funkce pro funkční období 30.1.2019 - 30.1.2022. Doba výkonu funkce předsedy i členů výboru pro audit činí 3 roky od zvolení. V roce 2022 a 2025 bylo funkční období stávajícího předsedy i členů výboru pro audit prodlouženo o další 3 roky.

Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

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

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

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

Celé účetnictví je vedeno odděleně od přímého vlivu a zásahu managementu Skupiny do účetních knih, s dodržováním principu oddělených pravomocí. Tím je vyloučena možnost zkreslení poctivosti a pravdivosti účetních výkazů. Při zpracovávání je respektován tok dokladů. Přijaté doklady provozního charakteru dceřiných společností jsou schvalovány C&W / Skupinou. Podklady k zaúčtování provozních výnosů jsou dodány C&W. Interní doklady jsou připraveny a účtovány ASB CR v souladu s aktuálně platnou účetní legislativou. Úhrady závazků jsou realizovány v spolupráci s ASB CR, kdy ASB CR připraví platební příkaz na základě zaúčtovaných podkladů a platba je následně autorizována minimálně 2 oprávněnými osobami společným podpisem 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 očekávání 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 (2019), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte². Nicméně, správa a řízení společnosti je organizována v souladu se zásadami stanovenými v tomto dokumentu, jak jsou definovány ve stanovách Společnosti. Správa a řízení společností je plně v souladu s platnými právními předpisy.

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

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

Společnost zároveň nepoužívá postupy řízení a správy společnosti nad rámec Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Informace o vlastním kapitálu

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

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

Akcie je převoditelná rubripsem 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 Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království.

Společnost nevydala žádné zaměstnanecké akcie.

Veškeré akcie společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. jsou zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů z veřejné emise (ISIN CZ0003556441) prostřednictvím agenta pro zajištění J & T BANKA, a.s.

K 30.6.2025 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 1 327 815 tis. Kč:

	Výše k 30.6.2025	Výše k 30.6.2024	Výše k 31.12.2024	Výše k 31.12.2023
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	598 157	500 344	502 407	496 249
Nerozdělený zisk	735 707	669 575	746 168	627 521
Vlastní kapitál celkem	1 335 904	1 171 959	1 250 615	1 125 810

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení Společnosti likvidací
- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a 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 i usnesení valné hromady nebo její zařazení odůvodní
- požádat dozorčí radu o přezkoumání výkonu působnosti představenstva v záležitostech uvedených v žádosti

Akcionář neručí za dluhy společnosti.

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

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

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v období 1-6/2025 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídící pravomocí Společnosti

Osoby s řídící 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 29. prosince 2023 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 700 mil. Kč splatné v roce 2028 za účelem refinancování stávajících dluhů (stávající emise dluhopisů ve výši 450 mil. Kč a úvěr od J&T BANKA, a.s. ve výši 250 mil. Kč) a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „**Dluhopisy**“). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Základní charakteristika dluhopisů:

Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
ISIN	CZ0003556441
LEI	315700GZJC0X5GELP252
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10.000, - Kč
Počet	70.000 kusů
Celková hodnota emise	700.000.000 Kč,
Datum emise	29.12.2023 (vydáno 70 000 ks)
Splatnost emise	29.12.2028
Emisní kurz	100% nominální hodnoty všech dluhopisů
Výnos	Pevná úroková sazba ve výši 8,60 % p.a.
Výplata úroku	Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 29.6. a 29.12. příslušného roku
Zajištění	Zástavní právo první v pořadí k veškerým akciím Společnosti

Práva a povinnosti spojené s dluhopisy

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

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

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

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

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

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

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v první polovině 2025 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Obecně lze říci, že retail parky se stále více zaměřují na udržitelnost, která přináší ekologické i ekonomické výhody. Zavádějí zelená dopravní opatření, jako jsou cyklostojany a nabíjecí stanice pro elektromobily, a zlepšují biodiverzitu výsadbou zeleně či realizací zelených střech. Rostoucí hrozba klimatických změn vede k investicím do obnovitelných zdrojů energie, jako jsou fotovoltaické elektrárny. Zároveň se retail parky soustředí na lepší pracovní podmínky a podporu inkluze. Cílem těchto kroků je nejen snížení dopadu na životní prostředí, ale i udržitelný rozvoj komunit.

Skupina FIDUROCK se aktivně zapojuje do ochrany životního prostředí prostřednictvím několika klíčových iniciativ. Jednotlivé dceřiné společnosti se zaměřují na výstavbu energeticky úsporných budov, přičemž provozované retail parky mají energetické štítky v rozmezí A-C. U developerských projektů budoucích retail parků společnost cílí na získání energetických štítků A nebo B.

V rámci těchto projektů je kladen důraz na dostatek zeleně, včetně realizace zelených střech. Společnost také průběžně umisťuje nabíjecí stanice pro elektromobily v celém portfoliu, přičemž klíčovým partnerem v oblasti elektromobility v České republice je společnost Innogy, která od roku 2021 provozuje nabíjecí stanici v RP Tábor a během 2023 pokryla zbytek české části portfolia.

FIDUROCK dále aktivně pracuje na využití střech svých objektů k umístění fotovoltaických elektráren. První realizace proběhla přes společnost Fidurock Solaris v RP Tábor a RP Staré Město. Fotovoltaiky na ostatních retail parcích jsou ve fázi přípravy či dokončení, přičemž v roce 2025 by mělo dojít k jejich zprovoznění na všech objektech v České republice. Situace na Slovensku je monitorována a v blízké době by mělo dojít k zahájení přípravných prací pro budoucí výstavbu fotovoltaiky.

Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance a tím pádem nelze informovat o otázkách inkluze, rozmanitosti, zajištění rovnosti či boje proti rasismu. Společnost neuplatňuje politiku zabývající se změnou klimatu.

Společnost nemá stanoveny žádné environmentální cíle. Společnost nemá žádný obrat plynoucí z produktů nebo služeb souvisejících s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné. Podíl kapitálových výdajů a podíl provozních výdajů týkající se aktiv nebo procesů souvisejících s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné je nulový.³

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

³ Kvalifikováno v souladu dle čl. 8 odst. 1 a 2 nařízení (EU) 2020/852

Významná soudní řízení

V první polovině 2025 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Významné smlouvy

Za první polovinu roku 2025 nebyly kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Společnosti uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Společnosti plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, a to za poslední účetní období.

K 30.6.2025 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídících a dozorčích orgánů.

Portfolio společnosti

Geografická působnost společnosti

Společnost se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 30.06.2025 nacházelo dvanáct retail parků v provozu a další dva retail parkové projekty ve fázi developmentu. Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Společnost. 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 98–100 %.

Aktuální portfolio společnosti k 30.06.2025:



Popis trhů, na kterých společnost působí

Česká republika

V České republice přesáhl objem investic v 1. pololetí 2025 hranici 2 miliard eur – což je více než jakýkoli celoroční výsledek od roku 2020. To odráží výrazné oživení investorské poptávky, podpořené zlepšujícími se makroekonomickými základy a stabilnějšími podmínkami financování. Díky silné zásobě připravovaných transakcí, které by se měly uzavřít ve druhé polovině roku, se očekává solidní celoroční výsledek investic.

Počet transakcí byl v prvním pololetí 37, přičemž 29 % tvořily transakce v odvětví Industrial a 19 % Office. Přičemž podíl domácího kapitálu byl ve výši 76 %.

Maloobchodní sektor se v 1. pololetí 2025 umístil na čtvrtém místě z hlediska aktivity. Zatímco počet transakcí zůstal stabilní, celkový objem investic zaznamenal mírný pokles oproti předchozímu roku, což odráží selektivnější přístup investorů. Klíčovou transakcí byl prodej centra Atrium Flora (nyní OC Flora) v Praze, kdy společnost G City prodala objekt fondu Max Realitní Fond za přibližně 200–210 milionů eur. Druhou největší transakcí byla akvizice retail parku Aventin Shopping v Jihlavě, kterou uskutečnila ZDR Investments od developera Aventin za 60 milionů eur.

Celkový objem investic do maloobchodních nemovitostí v 1. pololetí 2025 dosáhl přibližně 309 milionů eur, což představuje meziroční pokles o 5 % ve srovnání s 1. pololetím 2024.⁴

Slovensko

V první polovině roku dosáhl objem investic přibližně 320 milionů eur. Ačkoli to představuje výrazné meziroční oživení, hodnota jen mírně překračuje tříletý průměr za 1. pololetí, což naznačuje návrat k obvyklejší úrovni tržní aktivity. Maloobchodní sektor, tažený především prodejem portfolií, přilákal více než 50 % celkového objemu, následovaný průmyslovým sektorem s podílem přes 30 %.

Počet transakcí byl v prvním pololetí 8, přičemž 34 % tvořily transakce v odvětví Industrial a Logistic. Přičemž podíl domácího kapitálu byl ve výši 86 %.

Maloobchod byl v 1. pololetí 2025 vedoucím sektorem, když představoval více než 50 % celkového investičního objemu. Aktivita zůstala silná, a to díky strategickým prodejům portfolií a trvalému zájmu o všechny podsegmenty maloobchodu – od nákupních center přes prodejny typu DIY až po retail parky.

Společnost Tesco pokračovala ve své strategii prodeje a zpětného pronájmu (sell-and-leaseback) prodejem čtyř nemovitostí. Portfolio zahrnující objekty v Žilině, Nitře, Trnavě a Dunajské Středě získala Adventum Group, zatímco bratislavský objekt koupila společnost Bluehouse AM. Slate Asset Management dokončila prodej prodejen OBI v Košicích, Nitře a Martině, které získal německý investor Lindner. Po ložském úspěšném převzetí nákupního centra Aupark získala společnost WOOD & Company nákupní centrum Vivo! od CPI (Immofinanz).⁵

⁴ JLL - CEE Investment Market, H1 2025

⁵ JLL - CEE Investment Market, H1 2025

Portfolio společnosti

Provozované retail parky

Retail Park Severka Liberec



Retail Park Severka Liberec prošel od svého zařazení do portfolia společnosti Fidurock v roce 2016 velkým rozvojem, od té doby FIDUROCK zvýšil hodnotu retail parku o více než 80 % díky optimalizaci a rozvoji projektu. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Kromě pronajímatelné maloobchodní plochy téměř 14 tis. m² rozšířila společnost FIDUROCK v roce 2020 pronajímatelnou plochu parkoviště o 7 tis. m² pro nájemce AAA auto a v roce 2025 bude zahájen provoz rozšířených venkovních prostor pro AAA Auto o výměře přibližně 2 000 m². V roce 2024 proběhla instalace fotovoltaické elektrárny o rozloze 3,8 tis. m² na střeše retail parku. Park je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Penny, TEDI, Breno, Mountfield, ProSpánek a další.

Provozovatel Retail park Severka Liberec s.r.o.

Lokace Sousedská, Liberec

Rok akvizice 2016

Rok stavby 2008

Plocha k pronájmu 13,9 tis. m²

Hodnota nemovitosti 584 mil. Kč

Obsazenost k 30.6.2025 100 %



Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m² byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi nimž lze najít kompaktní hypermarket Albert, prodejnu Sportisimo, DATART, ProSpánek, či restauraci. V roce 2021 zde otevřela svou prodejnu společnost ACTION. Projekt také disponuje nabíjecí stanicí pro elektromobily. V roce 2024 došlo k dokončení instalace a zapojení solárních panelů, které provozuje společnost FIDUROCK Solaris a.s.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	9,3 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	328 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	100 %



Retail Park Senica



Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se retail park o rozloze 3,1 tis. m², který se nachází přímo v zavedené obchodní zóně vedle Kauflandu a Family Centra. Mezi hlavní nájemce patří CCC, TEDi, Super Zoo, Okay, a další.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	3,1 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	89 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	100 %



Obchodní dům Saratov



OD Saratov je lokální dvoupodlažní obchodní dům strategicky umístěný na hlavní silnici v bratislavské čtvrti Dúbravka, patří do portfolia společnosti již od května 2018. Od svého otevření v roce 1980 prošel OD Saratov několika rekonstrukcemi. Poslední rozsáhlá rekonstrukce proběhla roce 2020. Saratov splňuje energetické standardy moderních budov a odpovídá kategorii A podle klasifikace PENB. Hlavními nájemci jsou Billa, dm drogerie, Pepco, Kik, pobočka Slovenské spořitelny. Dále zde zákazníci naleznou restauraci, 2 kavárny, obchody s módou, lékárnu, optiku a řadu dalších obchodů a služeb. Obchodní dům disponuje vlastním parkovištěm s kapacitou 90 míst a zároveň je dobře dostupný městskou hromadnou dopravou.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	344 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	94 %



Retail Park Mladá Boleslav



V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m² v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek zabírající plochu přes 5 000 m², Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m², Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1 300 m², Mountfield, Electro World a další. V Q3 2025 je plánovaná kolaudace solární elektrárny, kterou bude provozovat společnost FIDUROCK Solaris a.s.

Provozovatel Retail Park Mladá Boleslav a.s.

Lokace Jičínská, Mladá Boleslav

Rok akvizice 2019

Rok stavby 2008

Plocha k pronájmu 12,8 tis. m²

Hodnota nemovitosti 400 mil. Kč

Obsazenost k 30.6.2025 100 %

ASKO

DECATHLON

Mountfield

JYSK

kik

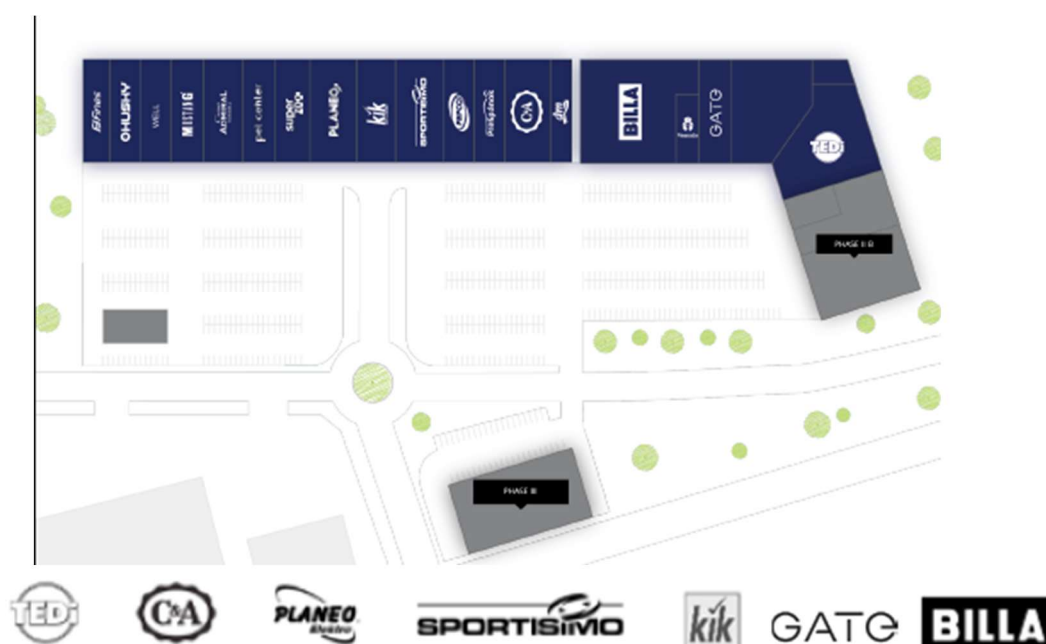


Retail Park Trnava



Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava o rozloze 8 300 m² s expanzním pozemkem proběhla v červnu roku 2019. Obchodní komplex má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami. Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, WELL, KiK a další. V roce 2023 bylo dokončeno rozšíření retail parku o téměř 4 000 m² obchodních ploch. Díky rozšíření byl do projektu začleněn provozovatel supermarketu. Billa otevřela prodejnu na ploše přes 1,3 tis. m², společně s tím došlo k pronajmutí nových ploch nájemcům GATE, TEDI a další. Plánujeme další rozšíření maloobchodního parku o 1,6 tis. m². Zahájení provozu této fáze se očekává v červenci 2026.

Provozovatel	RP Trnava a.s.	Rok stavby	2014/2022
Lokace	Nová, Trnava	Rok akvizice	2019
Plocha k pronájmu	12 tis. m ²	Hodnota nemovitosti	428 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	93 %		



OC Solivaria Prešov



Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Zároveň, díky své pronajímatelné ploše téměř 10,9 tis. m², na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDi. Kromě těchto obchodů nabízí retail park také možnost využití nabíječek na elektromobily, či čerpací stanici Oliva. V roce 2021 byla nabídka obchodů rozšířena o samostatně stojící jednotku společnosti FarmFoods.

Provozovatel	Retail park Prešov s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	10,9 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	420 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	92 %

CCC

PEPCO

PLANEO
Elektro

Mountfield

kik

TEDI



Retail park Staré Město



Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu ve tvaru písmene „L“ a velikosti 4 007 m², který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Již před koupí byli dojednání někteří nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi hlavní nájemce projektu patří Mountfield, Dr. Max, Sportissimo, Teta drogerie a další.

V první polovině roku 2022 byla úspěšně dokončena přístavba projektu o ploše cca. 500 m², která rozšířila nabídku obchodů o ProSpánek a Banquet. V roce 2024 došlo k dokončení instalace a zapojení solárních panelů, které provozuje společnost FIDUROCK Solaris a.s.

Provozovatel	Retail park Staré město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19,6 tis. m ²
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4,6 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	207 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	100 %



Retail park Choceň



Retail Park Choceň ve východních Čechách byl v prvním pololetí 2021 plnohodnotně zařazen do portfolia Fidurock, a to po vykoupení společníka projektu, který zajišťoval jeho výstavbu. Retail park o velikosti 5,3 tis. m² byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 180 m², mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, DATART, lékárna a další. V roce 2025 došlo ke kolaudaci solární elektrárny, kterou provozuje společnost FIDUROCK Solaris a.s.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5,3 tis m ²
hodnota. nemovitosti	224 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	100 %



ROSSMANN



STYLE



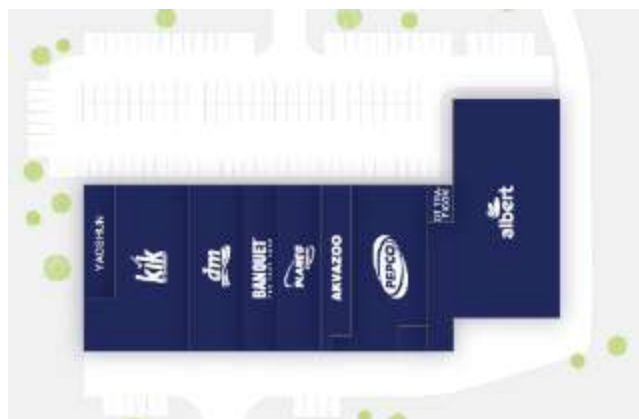
Retail Park Milevsko



V roce 2022 došlo k dokončení a otevření RP Milevsko, který byl realizován společně s joint venture partnerem, od něž Fidurock vykoupil jeho podíl a stal se tak 100 % vlastníkem tohoto projektu. Lokalita parku v Blanické ulici je výborně dostupná jak pro obyvatele Milevska, tak pro návštěvníky ze širšího okolí, nachází se přímo u silnice 105 směřující přes Bernartice na Písek.

Hlavním nájemcem je prodejna potravin Albert, dále například KIK, dm drogerie, Planeo elektro, Pepco, domácí potřeby Banquet a další. V roce 2025 došlo ke kolaudaci solární elektrárny, kterou provozuje společnost FIDUROCK Solaris a.s.

Provozovatel	RP Milevsko s.r.o.
Lokace	Blanická, Milevsko
Rok stavby	2022
Rozloha bud. RP	4,1 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	169 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2025	100 %



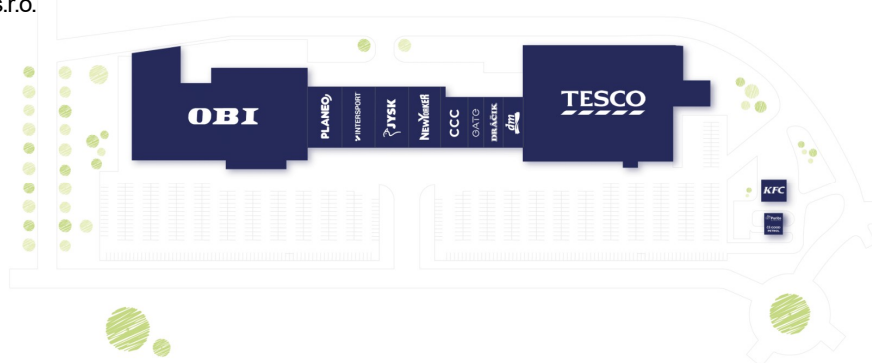
Retail park Trutnov



RP Trutnov je jedním z největších retail parků v ČR a současně největším v regionu. Navíc disponuje velmi silným mixem nájemců ze všech oblastí maloobchodu a nachází se v atraktivní lokalitě u hlavní silnice do Pece pod Sněžkou, kde každodenně projede téměř 17 tisíc aut. Pro Fidurock se jednalo o doposud největší akvizici.

RP Trutnov je velmi oblíbenou nákupní destinací s vysokou návštěvností. Navíc leží u vysoce frekventované komunikace do Pece pod Sněžkou a významným aspektem je také jeho 100% obsazenost a skladba nájemců ze všech oblastí maloobchodu. Největšími nájemci jsou společnosti Tesco, OBI, Planeo Elektro, JYSK, Intersport, Gate, dm drogerie, KFC, kteří jsou doplněni dalšími.

Provozovatel	Retail Park Trutnov s.r.o.
Lokace	Obchodní, Trutnov
Rok stavby	2012
Plocha k pronájmu	22,6 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	909 mil Kč
Obsazenost k 30.6.2025	100%



2.2. Development retail parků

Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti 23 047 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 6,5 tis. m² byla zahájena během roku 2024. Stavba retail parku probíhá dle plánu a chýlí se ke svému dokončení. Zahájení provozu retail parku je v plánu na začátku prosince 2025.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	23 tis. m ²
Rozloha bud. RP	6,5 tis. m ²
Hodnota nemovitosti (RP)	306 mil. Kč



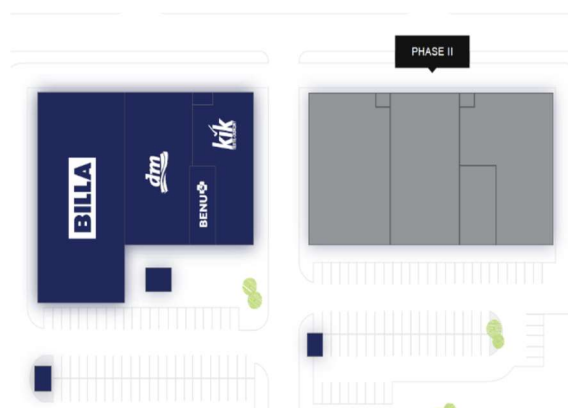
Retail Park Levice



V prosinci roku 2021 byl na Slovensku koupen pozemek nacházející se v městě Levice. Levice je okresní město, které má včetně aglomerace 52 tis. obyvatel. Pozemek se nachází na jednom z největších Levických sídlišť, kde není žádná moderní maloobchodní vybavenost. Projekt má velmi dobrou dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou. V druhé polovině roku 2023 byla zahájena výstavba první etapy, k otevření došlo v první polovině 2024. V roce 2026 je plánována výstavba druhé etapy retail parku.

Největšími nájemce v první etapě jsou Billa, KiK, dm drogerie, kteří jsou doplněni lékárnou a výdejním boxem.

Provozovatel	Retail Park Levice s.r.o.
Lokace	Hlboká, Levice, Slovensko
Rozloha bud. RP	4,9 tis. m ²
Hodnota pozemku a proj.	37,1 mil Kč
Hodnota fáze I.	107 mil Kč



Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

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

Globální ekonomický růst zpomaluje. Dodavatelské řetězce již sice fungují bez významnějších problémů, v řadě zemí však inflace i přes postupný pokles zůstává vysoká, a nadále tak citelně snižuje kupní sílu domácností. Hospodářskou aktivitu tlumí také předchozí zpřísnění měnové politiky centrálních bank.

Česká republika – dosavadní vývoj v roce 2025⁶

Český ekonomický růst postupně posiluje. Oživení je taženo především spotřebou domácností, která je podpořena solidním růstem reálných příjmů a zmírňováním restriktive měnové politiky. Trh práce zůstává napjatý. Na druhé straně zahraniční poptávka zůstává utlumená, což pramení zejména ze stagnace evropského průmyslu. Ten čelí vysokým cenám energií, strukturálním problémům a nejistotě spojené s obchodní politikou USA. Tato nejistota se sice postupně snižuje díky uzavírání dohod mezi USA a jejich obchodními partnery, avšak dopad samotných cel na evropskou ekonomiku zůstává nejasný.

Inflace se od ledna 2024 pohybuje v blízkosti 2% inflačního cíle. Stále je však potřeba držet přísnou měnovou politiku. Množství peněz v ekonomice (peněžní agregát M3) roste o 4,1 %, postupně se ale zvyšuje dynamika úvěrů. Poptávka domácností nadále sílí. Zvýšený zůstává růst cen služeb. Rizikem pro inflaci jsou i rostoucí ceny nemovitostí. Momentum jádrové inflace zůstává v současnosti zvýšené.

Podle nové prognózy sekce měnové by se inflace po zbytek letošního roku měla pohybovat nad 2 %. Jádrová inflace zůstane v následujících čtvrtletích zvýšená. Pokračující inflační tlaky z domácí ekonomiky momentálně neumožňují další snížení sazeb.

Česká republika – očekávaný vývoj

Česká ekonomika by měla v následujících čtvrtletích pokračovat v oživení. K ekonomickému růstu by měla při-spět především spotřeba domácností tažená citelným nárůstem reálných mezd i postupným snižováním míry úspor. Očekávan je také růst investiční aktivity, která bude nejprve tažena tvorbou zásob a poté zrychlujícími fixními investicemi. Ty budou podpořeny oživením v za-hraničí a čerpáním evropských fondů. Cla uvalená na evropské dovozy do USA letos zbrzdí růst zahraniční poptávky. V následujících letech však vývoz bude nabírat na síle, mimo jiné v návaznosti na uvolnění dluhové brzdy v Německu.

S prognózou je konzistentní nejprve mírný pokles krátkodobých tržních úrokových sazeb a v příštím roce jejich lehký nárůst. Restriktivní působení úrokových sazeb a kurzu koruny zajistí plnění inflačního cíle na horizontu měnové politiky, tedy ve druhém pololetí 2026.

Růst ekonomiky by letos i příští rok měl dosáhnout 2,6 %. Oživení ekonomické aktivity bude letos tažené domácí poptávkou v čele se spotřebními výdaji domácností.⁷

Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2024

Výkon slovenské ekonomiky ve druhém čtvrtletí meziročně i mezikvartálně vzrostl, avšak šlo o nejnižší tempo růstu za dva a půl roku. Objem HDP ve stálých cenách bez sezónního očištění se meziročně zvýšil o 0,4 %.⁸

Ekonomiku Slovenské republiky ve druhém čtvrtletí 2025 podpořila domácí spotřeba. Odvážněji utrácely domácnosti, veřejný sektor a přispěly také po roce oživené investiční aktivity. Celkový výsledek však tlumily výkony hospodářských

⁶ Česká národní banka Zpráva o měnové politice Léto 2025

⁷ Česká národní banka Zpráva o měnové politice Léto 2025

⁸ SÚ SR - Rychlý odhad HDP a zaměstnanosti podľa ESA 2010 v 2. čtvrtroku 2025

odvětví. Růst přidané hodnoty se zastavil vlivem propadů v oblasti nemovitostí a ve stavebnictví, které stáhly dolů i meziočně vyšší výkony dvou klíčových odvětví – průmyslu a obchodu.⁹

Hrubý domácí produkt (HDP) se ve 2. čtvrtletí 2025 meziročně zvýšil o 0,6 % (ve stálých cenách, sezónně neočištěno). Tempo růstu bylo nejnižší za posledních deset čtvrtletí a hranici 1 % nepřekročilo již druhé čtvrtletí po sobě. Po sezónním očištění HDP mezikvartálně reálně vzrostl o 0,2 % (oproti 1. čtvrtletí 2025). Objem HDP v běžných cenách dosáhl 34,5 mld. eur.

Celková zaměstnanost v referenčním období dosáhla 2 miliony 429 tisíc osob a meziročně se zvýšila o 0,1 %. Po očištění o sezónní vlivy počet zaměstnaných meziročně vzrostl o 0,1 % a mezikvartálně (v porovnání s 1. čtvrtletím 2025) o 0,2 %.¹⁰

Slovensko – očekávaný vývoj

Růst HDP Slovenska v roce 2025 zpomalí na 1,3 % vlivem zvýšení cel a globální nejistoty. Slabší zahraniční poptávka omezí export i zaměstnanost, zatímco spotřebu domácností utlumí úspory a konsolidace veřejných financí. Investiční aktivitu podpoří čerpání prostředků z Plánu obnovy a odolnosti SR.

V roce 2026 se očekává zrychlení růstu na 1,6 % díky ústupu nejistoty v obchodní politice, avšak oživení zahraniční poptávky bude jen částečné. V roce 2027 po vyčerpání prostředků POO investice zpomalí, ale čerpání fondů EU růst znovu podpoří. Hlavním rizikem prognózy zůstává nestabilita světového obchodu a geopolitické napětí, které mohou zvyšovat ceny energií a komodit, aniž by přinášely dodatečné příjmy ekonomice či veřejným financím.¹¹

Ekonomický vývoj v Indii a Číně překonal v prvním čtvrtletí 2025 očekávání, zatímco v eurozóně pokračovalo oživení z minulého roku. Předstihové ukazatele naznačují pokračování růstu i ve druhém čtvrtletí; ožil zpracovatelský průmysl, zatímco sektor služeb mírně oslabil. Nejistotou je obchodní politika USA.¹ Dopady zvyšujícího se amerického protekcionismu na ekonomickou aktivitu i inflaci jsou zatím velmi omezené a ukazují odolnost globální ekonomiky. Růst světového obchodu zpomalil z březnových 6,6 % na 3,8 % v dubnu. Globální cenové tlaky zůstávají nízké s výjimkou USA.

Na začátku roku 2025 zaznamenala německá ekonomika překvapivý růst díky oživení průmyslu a vývozu, posílenému předzásobením amerických odběratelů. Slovensko naopak zpomalilo v důsledku vládní konsolidace a eurozóna jako celek vykázala v 1. čtvrtletí neobvykle vysoký růst HDP (0,6 %). Ve 2. čtvrtletí se tempo zřetelně snížilo a zůstane mírné i po zbytek roku.

Růst eurozóny tlumí vyšší cla USA, zhoršená konkurenceschopnost i silnější euro, zatímco domácí poptávka zůstává oporou. Prognóza počítá s mírným růstem německé a francouzské ekonomiky a rychlejším tempem Slovenska. Od roku 2026 se očekává zrychlení růstu eurozóny díky uvolnění fiskální politiky a vyšším investicím do infrastruktury a obrany, jejichž rozsah a dopad však zůstávají nejisté.¹²

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,

⁹ SÚ SR- Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2025

¹⁰ SÚ SR - Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010 v 2. čtvrtletí 2025

¹¹ 72. zasadnutie výboru pre makroekonomickú prognózu (jún 2025)

¹² Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2025

¹³ Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční části – pololetní konsolidovaná závěrka 2024

že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

Hodnocení rizika

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

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. Za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 neproběhly žádné události, které by měly vliv na hodnocení platební schopnosti společnosti.

Hodnocení rizika

Společnost řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím udržování dostatečného množství likvidních aktiv, pečlivým plánováním a vyhodnocováním provozních a finančních peněžních toků a investic. V rámci interního modelu going concern společnost sleduje vývoj likvidity ve skupině a nejsou indikovány rizika spojená s likviditou nájemců retail parků. Model byl upraven tak aby co nejlépe zohlednil možné nové scénáře.

Riziko nedodržení kovenant

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

Hodnocení rizika

Společnost v rámci interního going concern modelu sleduje a plánuje vývoj kovenant ve skupině. Společnost naplňuje going concern princip, a to jak z pohledu generovaného cash flow, tak z pohledu splnění kovenant.

Úrokové riziko

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

Hodnocení rizika

Dceřiné společnosti využívají při bankovním EUR financování u většiny expozice zajištění pomocí úrokových swapů. Dluhopisy upsané Společností nesou fixní kupon.

Měnové riziko

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

Hodnocení rizika

Společnost má aktivní otevřenou měnovou pozici v páru EUR/CZK. Vzhledem k posunu kurzu EUR/CZK z 25,185 (31.12.2024) na 24,75 (30.06.2025) na straně aktiv byla negativně ovlivněna CZK hodnota retail parků (stanovená v EUR), která byla na straně dluhu kompenzována snížením hodnoty bankovního úvěru, denominovaného v EUR.

Riziko ztráty klíčových osob

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

Hodnocení rizika

Toto riziko je v rámci managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Společnosti a Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích. Za rok 2025 nedošlo ke ztrátě klíčových osob. Funkci výkonného ředitele vykonává pan Ondřej Křivanec, který není koncovým vlastníkem a je tak zajištěna zastupitelnost managementu.

Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

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

Hodnocení rizika

Toto riziko je částečně sníženo pojištěním, které mají jednotliví členové Skupiny Společnosti pro tyto případy sjednáno platné pojištění a zajišťují profesionální pravidelnou údržbu v každé nemovitosti. V rámci prvního pololetí 2025 nedošlo k významnému poškození nemovitosti.

Cenové riziko

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

Hodnocení rizika

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy s pravidelnou indexací dle inflace.

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.

Hodnocení rizika

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Prostory jsou k 30.6.2025 obsazeny z 98,90 % a nepředpokládá se pokles obsazenosti vzhledem k dosavadním smlouvám.

Riziko poklesu hodnoty nemovitostí – snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

Hodnocení rizika

Společnost pečlivě monitoruje vývoj realitního trhu a podniká aktivní kroky v rámci asset managementu vedoucí k maximalizaci hodnoty retail parků.

Riziko konkurence

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

Hodnocení rizika

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

Makroekonomická rizika

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

Hodnocení rizika

Společnost na základě prognóz relevantních veřejných institucí očekává postoupnou stabilizaci makroekonomického prostředí v Česku i na Slovensku, především obnovení růstu HDP, pokles inflace na jednociferné hodnoty, při zachování nízké míry nezaměstnanosti. Zároveň, koncept retail parků se ukazuje jako odolný vůči externím negativním šokům.

Lokální rizika

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

Hodnocení rizika

Lokální rizika jsou minimalizovaná diversifikací portfolia, vzhledem k tomu, že každý retail park se nachází v jiném městě.

Rizika spojená s procesem účetního výkaznictví

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

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

Hodnocení rizika

Dle Managementu Společnosti podávají data uvedená v této zprávě věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční zprávy.

Riziko soudních sporů

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

Hodnocení rizika

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

Riziko zahájení insolvenčního řízení

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

Hodnocení rizika

Ve Skupině nebylo zahájeno ani neprobíhá žádné insolvenční řízení.

Riziko změny klimatu

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

Hodnocení rizika

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

Střednědobý výhled aktivit skupiny

Cílem skupiny ve střednědobém horizontu je provozovat více než 20 retail parků v České republice a na Slovensku a kontinuálně zlepšovat své služby ve stávajících retail parcích. V roce 2025 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

1. Rozvoj energeticky úsporných budov: Skupina bude pokračovat ve výstavbě a provozu energeticky úsporných budov, s cílem získat energetické štítky A nebo B pro všechny nové developerské projekty retail parků. Tento krok nejen sníží provozní náklady, ale také přispěje k ochraně životního prostředí.
2. Zelená iniciativa: FIDUROCK bude nadále klást důraz na dostatek zeleně v rámci svých projektů, včetně realizace zelených střech a stěn. Tyto iniciativy zlepší estetiku retail parků a přispějí k ochraně přírodních stanovišť.
3. Elektromobilita: Skupina plánuje rozšířit síť nabíjecích stanic pro elektromobily v celém portfoliu, ve spolupráci s klíčovými partnery, jako je společnost Innogy. Tento krok podpoří přechod na čistší dopravu a zvýší atraktivitu retail parků pro zákazníky.
4. Fotovoltaické elektrárny: FIDUROCK bude pokračovat v instalaci fotovoltaických elektráren na střechách svých objektů. V roce 2025 by mělo dojít ke zprovoznění fotovoltaik na všech objektech v České republice, přičemž přípravné práce na Slovensku budou zahájeny v blízké době.
5. Monitorování klimatických změn: Skupina bude sledovat dopady klimatických změn na svá fyzická aktiva a dodavatelské řetězce, s cílem minimalizovat rizika a náklady na pojištění. Adaptace na klimatické změny a snižování emisí skleníkových plynů budou klíčovými kroky k dosažení těchto cílů.

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Řídící orgány se v roce 2025 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopementu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným významným investičním výdajům.

Development nových projektů

Skupina v průběhu roku 2024 již zahájila stavbu projektu RP Piešťany. Dále pak připravuje stavbu II. fáze projektu RP Levice, a výhledově také projekt RP Trnava fáze IIB a rozšíření prostor pro AAA Auto v Liberci.

Řídící orgány v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu nových projektů či retail parků zavázaly k investičním výdajům, které plynou z výše uvedených developmentů.

Efektivita projektů

Prioritou správy jednotlivých budov je i nadále optimalizace a zefektivnění na úrovni jednotlivých SPV a tím redukce nákladů pronajímatele a navýšení provozního zisku. Plán spočívá především v dlouhodobé snaze navýšení fixních poplatků za služby u příležitosti prodlužování nájemních smluv. Dále pak v další redukci provozních výdajů zaměřené na specifika jednotlivých assetů. V neposlední řadě je součástí plánu také obsazení několika volných jednotek a průběžné prodlužování končících smluv, tak aby byla zajištěna maximální obsazenost, aby se redukovaly ztráty na provozních nákladech a výpadky příjmů z nájmu.

Zvyšování efektivity projektů je také zajištěno průběžným vyhodnocováním práce property managerů a pravidelným prováděním tendrů na výběr nových, aby byla zajištěna péče řádného hospodáře.

Akvize nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizice několika dalších retail parků pro rozšíření našeho portfolia, a to jak v České republice, tak na Slovensku. Všechny nové akvizice podléhají důkladnému výběru podpořeného interními analýzami a externími due diligence.

Do skupiny FIDUROCK se vybírají pouze životaschopné projekty, jejichž provozování je smysluplné nejen pro FIDUROCK, ale také pro veřejnost.

Kontinuální zlepšování firemních procesů

Vzhledem k růstu našeho portfolia a zvyšování požadavků na efektivitu se společnost zaměřuje na optimalizaci svých interních procesů a rozšiřování týmu s cílem zvýšit efektivitu, snížit nákladovost a zlepšit kvalitu poskytovaných služeb. Tento přístup zahrnuje pravidelné hodnocení a analýzu stávajících procesů, identifikaci oblastí pro zlepšení a implementaci inovativních řešení. Důraz je kladen na školení zaměstnanců a podporu jejich zapojení do procesu neustálého zlepšování, což vede k vyšší produktivitě.

Pro rok 2025 se plánuje automatizace části firemních procesů za účelem zefektivnění a dále probíhají analýzy na využití artificial intelligence na usnadnění práce s daty.

Financování skupiny

Nastavený model financování je v současné době finální a neplánujeme změny. Proces refinancování bankovních úvěrů v UniCredit proběhl v září 2024 na další pokračující 5letou periodu se splatností v roce 2029.

Z dosavadních dat vyplývá, že společnost bude plnit v dlouhodobém horizontu požadované finanční kovenanty a pokračovat ve fungování ve smyslu „going concern“.

Obchodní model a tvorba hodnoty

Obchodní model společnosti FIDUROCK je založen na vytváření dlouhodobé hodnoty. Společnost se zaměřuje na investice do kvalitních nemovitostí, které generují stabilní a udržitelné výnosy. Klíčovým prvkem obchodního modelu je diverzifikace portfolia, která minimalizuje rizika a zajišťuje stabilní příjmy. FIDUROCK také klade důraz na budování silných vztahů s nájemci a poskytování vysoké úrovně služeb, což přispívá k dlouhodobé spokojenosti a loajalitě zákazníků. Tímto způsobem společnost vytváří hodnotu nejen pro své akcionáře, ale i pro širší komunitu, ve které působí.

Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2025

Po 30.6.2025 nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Základní finanční informace

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky¹⁴

Ukazatel	H1 2025	H1 2024	2024	2023
Hospodářské výsledky [mil. Kč]				
Hrubé provozní výnosy ¹⁵	156,0	145,2	297,0	242,8
Čistý provozní příjem	142,6	135,9	276,5	230,9
Čistý provozní zisk	70,8	167,8	397,8	335,3
Zisk před daní	-2,2	61,2	170,7	164,9
Čistý zisk	-10,5	42,1	118,6	107,2
Finanční situace [mil. Kč]				
Celková aktiva	4 642,5	4 280,0	4 614,3	4 576,7
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	4 538,2	4 155,8	4 490,2	4 036,7
<i>z toho oběžná aktiva</i>	104,3	124,2	124,1	540,1
Vlastní kapitál	1 335,9	1 172,0	1 250,6	1 125,8
Dlouhodobé závazky	3 157,6	916,2	3 089,2	1 273,8
<i>z toho úročený dluh</i>	2 851,8	685,0	2 796,2	1 051,5
Krátkodobé závazky	149,0	2 191,9	274,4	2 177,1
<i>z toho úročený dluh</i>	43,9	2 125,1	153,3	2 056,3
Finanční ukazatele [% , roky]				
Rentabilita investovaného kapitálu *	3,2 %	7,1 %	6,2 %	-1,3 %
Kapitálová přiměřenost	28,8 %	27,4 %	27,1 %	24,6 %
Zisková marže	27,6 %	29,0 %	-14,4 %	-18,0 %
Obrátka stálých aktiv *	3,4 %	7,0 %	6,6 %	6,0 %

Komentář k výsledkům za první pololetí 2025

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2025 dosáhly 156,0 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2024 vzrostly o 7,44 % z 145,2 mil. Kč, a to zejména z důvodu indexace smluv, obsazení volných prostor a zvyšování tržních cen. Růst mezi lety 2023 a 2024 je také způsoben akvizicí RP Trutnov, která proběhla v druhém pololetí 2023.

Celkový čistý provozní zisk zaznamenal od konce roku 2024 značný pokles, který je způsoben výrazným zhodnocením majetku k datu 31. 12. 2024, přičemž k 30. 6. 2025 došlo k poklesu kurzu, který zapříčinil pokles provozního zisku celkem o 77,3 mil. Kč. Dále posílení kurzu CZK vůči EUR přineslo další snížení výkazových čísel, přičemž ekonomická činnost Společnosti je zajišťována v EUR, a tedy pohyb kurzu nemá v reálném provozu významný dopad.

Celková aktiva Společnosti oproti minulému pololetí vzrostla o 362,5 milionů Kč, a to primárně důsledkem přecenění jednotlivých retail parků.

Vlastní kapitál za pololetí vzrostl z 1 172,0 mil. Kč na 1 335,9 mil. Kč.

Úročený dluh společnosti je z hlediska data splatnosti úvěrů Unicredit klasifikován jako dlouhodobý se splatností v roce 2029. Do krátkodobé části jsou zahrnuty předpokládané splátky v období jednoho roku od data výroční zprávy.

¹⁴ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

¹⁵ Provozní výnosy pouze z nájmu

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

Finanční ukazatele a válečné konflikty

S ohledem na Ruskou invazi na Ukrajině a probíhající konflikt na Blízkém východě je přehled finančních ukazatelů konsistentní s minulými výročními zprávami a stávající ukazatele nebyly pozměněny ani nebyly zahrnuty nové alternativní ukazatele.

Akvírované projekty a developmenty budou po svém dokončení v provozu generovat dodatečné pozitivní provozní toky, jež za jinak nezměněných podmínek povedou ke zlepšování obrátových ukazatelů aktivity a zadluženosti Společnosti.

Ruská invaze na Ukrajině, ani konflikt na Blízkém východě nemá negativní vliv na ocenění investičního majetku společnosti.

Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti na základě znaleckého posudku od nezávislé organizace vždy k 31.12. K 30.6.2025 činila celková hodnota nemovitostí 4,516 miliardy Kč, hodnota nemovitostí k 30.6.2025 vychází z valuace k 31.12.2024 a byla dále upravena o vliv kapitálových investic a kurzových změn. Společnost bude přeceňovat hodnotu jednotlivých nemovitostí k 31.12.2025, což bude zohledněno v celoročních hospodářských výsledcích. Vzhledem k plánovanému nárůstu čistých provozních výnosů z provozovaných retail parků, lze očekávat nárůst celkové hodnoty portfolia, a to i přes predikci lehkého posílení kurzu CZK vůči EUR.¹⁶

Hodnota vykázaného investičního majetku za 1. pololetí 2025 se celkově zvýšila o 44 mil. Kč. Toto navýšení má dvě složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitostí celkem o 121,5 mil. Kč. Druhá složka ve výši -77,3 mil. Kč představuje kurzový rozdíl/přecenění na reálnou hodnotu, vycházející z poklesu kurzu EUR/CZK z 25,185 na 24,75.

Hodnota nemovitostí Společnosti k 30.6.2025 v mil. Kč

Nemovitost (mil. Kč)	31.12.2024	Kapitálové investice	Vliv kurzu EUR/CZK	2025 celkem změny	30.06.2025
Tábor	334,2	0,0	-5,8	-5,8	328,4
Liberec	594,4	0,2	-10,3	-10,1	584,3
Saratov	349,1	1,0	-6,0	-5,0	344,1
Senica	90,9	0,0	-1,6	-1,6	89,3
Piešťany	200,7	109,0	-3,5	105,5	306,2
Staré Město	211,1	0,0	-3,6	-3,6	207,5
Choceň	226,7	0,8	-3,9	-3,1	223,6
Milevsko	172,0	0,0	-3,0	-3,0	169,0
Mladá Boleslav	396,7	10,2	-6,9	3,3	400,0
Trnava	435,2	0,0	-7,6	-7,6	427,6
Prešov	427,4	0,0	-7,4	-7,4	420,0
Levice	109,0	0,1	-1,9	-1,8	107,2
Trutnov	924,4	0,2	-16,0	-15,8	908,6
Zaokrouhlení	-0,1	0,0	0,2	0,2	0,1
Celkem (mil Kč)	4 471,7	121,5	-77,3	44,2	4 515,9

¹⁶ Dle aktuální prognózy ČNB je kurz EUR/CZK na Q4 2025 prognózován na 24,9

Finanční část

KONSOLIDOVANÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
1.1.2025– 30.6.2025

Finanční část – konsolidované výkazy

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2025

Ref.	Pozn.	30.06.2025	31.12.2024
A	Dlouhodobý majetek	4 538 148	4 490 183
B	Investiční majetek	4 515 934	4 471 672
C	Investice do společných podniků	0	0
CC	Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
D	Odložená daňová pohledávka	22 214	18 511
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	0	0
E	Oběžná aktiva	104 318	124 071
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	45 711	62 704
G	Ostatní aktiva	24 861	20 936
	Poskytnuté úvěry	0	0
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	33 746	40 431
I	AKTIVA CELKEM	4 642 466	4 614 254
J	Vlastní kapitál	1 335 904	1 250 615
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	581 599	484 670
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	14 383	9 575
N	Kurzové rozdíly z přecenění	2 175	8 162
O	Nerozdělený zisk	735 707	746 168
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkůům mateřské společnosti	1 335 904	1 250 615
Q	Dlouhodobé závazky	3 157 609	3 089 230
R	Úvěry a půjčky	2 164 010	2 109 572
	Emitované dluhopisy	687 771	686 604
S	Odložený daňový závazek	236 213	233 297
T	Výnosy příštích období	0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	51 172	42 472
V	Záporná reálná hodnota derivátů	18 443	17 285
W	Krátkodobé závazky	148 953	274 409
X	Úvěry a půjčky	43 908	153 155
Y	Emitované dluhopisy	167	167
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	2 756	2 583
AA	Jiné krátkodobé závazky	91 607	108 636
AB	Výnosy příštích období	10 515	9 868
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	3 306 562	3 363 639
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	4 642 466	4 614 254

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 30. červnem 2025

Ref.		Pozn.	01.01.2025 - 30.6.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1	155 947	296 993
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	(12 443)	(15 499)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(640)	(6 292)
D	Ostatní provozní výnosy		(228)	1 340
E	Čistý provozní příjem		142 636	276 542
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4	(18 277)	(40 202)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku		(53 571)	161 454
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	Bod 3.1	0	0
I	Čistý provozní zisk		70 788	397 794
J	Finanční výnosy	Bod 4.5	(1 933)	2 553
K	Podíl na zisku ze společného podniku	Bod 2.2	0	0
KK	Ztráta z prodeje dlouhodobého finančního majetku		0	0
L	Finanční náklady	Bod 4.6	(71 037)	(229 685)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek		0	0
N	Zisk za období před zdaněním		(2 182)	170 662
O	Daňový náklad	Bod 3.13	(8 279)	(52 015)
P	Čistý zisk za období		(10 461)	118 647
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		6 086	(5 352)
S	Související daň		(1 278)	1 124
T	Rezerva na kurzové přecenění		(5 987)	10 386
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění		(1 179)	6 158
V	Úplný výsledek za období celkem		(11 640)	124 805
W	Zisk za období připadající na:			
X	Zisk za období			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti		(10 461)	118 647
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti		(1 179)	6 158

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. červnem 2025

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Kurzové rozdíly z přecenění	Celkem připadající na vlastníky mateřské společnosti
Zůstatek 1.1.2024	2 040	627 521	484 670	13 803	(2 224)	1 125 810
Úplný výsledek hospodaření	0 0	118 647	0	(4 228)	10 386	124 805
Čistý zisk za období	0	118 647	0	0	0	118 647
Vyřazení investice Solaris	0		0	0	0	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	(4 228)	10 386	6 158
Kapitálové operace	0	0	0	0	0	0
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	2 040	746 168	484 670	9 575	8 162	1 250 615
Zůstatek 1.1.2025	2 040	746 168	484 670	9 575	8 162	1 250 615
Úplný výsledek hospodaření	0 0	(10 461)	0	4 808	(5 987)	(11 640)
Čistý zisk za období	0	(10 461)	0	0	0	(10 461)
Vyřazení investice Solaris	0		0	0	0	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	4 808	(5 987)	(1 179)
Kapitálové operace	0	0	96 929	0	0	96 929
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	96 929	0	0	96 929
Zůstatek k 30.6.2024	2 040	735 707	581 599	14 383	2 175	1 335 904

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 období končící 30. června 2025

	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
Čistý zisk za období	(10 461)	118 647
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	<i>134 821</i>	<i>117 694</i>
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	53 571	(161 454)
Daňový náklad	8 279	52 015
Podíl na zisku ze společného podniku	0	0
Finanční náklady, čisté	72 971	227 133
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	0	0
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	<i>(15 990)</i>	<i>(2 395)</i>
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	16 993	16 473
Zvýšení ostatních aktiv	(7 627)	6 167
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	8 187	6 413
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(29 340)	(27 169)
Snížení výnosů příštích období	647	676
<i>Zaplacená daň</i>	<i>(4 850)</i>	<i>(4 955)</i>
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	108 370	233 946
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	0	0
Investice do společného podniku	0	0
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(122 375)	(286 748)
Pořízení investičního majetku	0	0
Příjmy z prodeje investičního majetku	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0
Přijaté úroky	0	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(122 375)	(286 748)
Peněžní toky z financování		
Příjmy z kapitálových kontribucí	0	0
Výnosy z emise dluhopisů	0	125 320
Výdaje na nákup dluhopisů	0	(257 340)
Příjmy z půjček	111 457	2 479 950
Splátky půjček	(32 733)	(2 522 691)
Zaplacený úrok	(79 561)	(184 965)
Ostatní placené finanční náklady	0	0
Čistý peněžní tok z financování	(837)	(359 726)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(14 842)	(412 528)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	40 431	430 215
Vliv změn měnových kurzů	8 157	22 744
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	33 746	40 431

Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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. Právní forma Společnosti

Akciová Společnost

1.3. Sídlo Společnosti

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00, Praha 1

1.4. Země registrace

Česká republika

1.5. Domicil

Česká republika

1.6. Obchodní rejstřík

Městský soud v Praze, Číslo zápisu: B 21110

1.7. Akcionář Společnosti ke dni 30.června 2025

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

1.8. Ultimátní mateřská společnost

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

1.9. Změna v názvu vykazující účetní jednotky

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

1.10. Hlavní místo podnikání

Česko a Slovensko

1.11. Období zachycené v účetní závěrce

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována na období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

1.12. Vedení Společnosti ke dni 30.červnu 2025

Člen představenstva

David Hauerland, od 14. listopadu 2020

Člen představenstva

PhDr. Petr Valenta, od 17. dubna 2023

Člen dozorčí rady

Vladimír Loukota, od 15. června 2023

1.13. Cíl skupiny

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

1.14. Hlavní předmět podnikání

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

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

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

1.15. Předpoklad neomezeného trvání podniku

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Skupina do dnešního dne nezaznamenala významné prodloužení s platbami nájemného od svých nájemců. Vedení Skupiny připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady geopolitických událostí a konfliktů ve světě. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenantů pro rok 2025. Vedení společnosti nemá k dispozici informace, z kterých by vyplývaly významné nejistoty v použitých odhadech a projekcích.

Vedení společnosti tedy neočekává významné nejistoty v nadcházejících letech. Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání k dispozici, nemají výše uvedené situace vliv na předpoklad neomezeného trvání – going concern Společnosti.

2. Shrnutí významných účetních zásad a postupů

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

2.1. Základ pro zpracování

Prohlášení o souladu

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

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 současně i budoucí období.

Informace o úsudcích použitých při aplikaci účetních zásad a postupů, které mají významný (materiální) 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 – Měření reálné hodnoty, finanční nástroje,

(ii) Odhad nejistoty

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

(iii) Deriváty

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

(iv) Nové účetní standardy, které dosud nenabýly 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):

- IFRS 19 - Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování
- IFRS 18 – Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydáno IASB v dubnu 2024; schvalovací proces v EU

probíhá)

- 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),
- Roční zdokonalení standardů IFRS - 11. díl (vydáno IASB v červenci 2024; schvalovací proces v EU probíhá)

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 IAS 32.16.

Při účtování o podnikových kombinacích používá Skupina akviziční metodu. Protihodnota za akvizici dceřiné společnosti představuje reálnou hodnotu převedených aktiv a závazků a podílů Skupiny na vlastním kapitálu. Tato protihodnota rovněž zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoli aktiva nebo závazku vyplývající z ujednání o podmíněné protihodnotě. Náklady na akvizici jsou účtovány v období, v němž jsou vynaloženy. Identifikovatelná aktiva nabytá

a závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Společnost účtuje o veškerých nekontrolních podílech nabyvatele v rámci jednotlivých akvizic jako o poměrném podílu daného nekontrolního podílu na čistých aktivech nabyvatele.

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

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

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

Společnost k 30.6.2025 nevykazuje žádné společnosti konsolidované ekvivalenční metodou.

Společnost neuskutečnila v prvním pololetí 2025 žádné akvizice.

V letech 2025 a 2024 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepočet 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 přepočet konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 30. červnu 2025 a průměrný směnný kurz byl použit pro zůstatky účtů ve výkazu zisku a ztráty.

2.4. Investiční nemovitý majetek

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

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

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

Při výpočtu reálné hodnoty je použita výnosová metoda. Metoda bere v úvahu smluvně sjednané nájemné, tržní nájemné za všechny v současnosti volné prostory a za všechny prostory, které se mohou uvolnit po skončení nájemních smluv. Reálná hodnota investičního nemovitého majetku mj. zachycuje příjem z nájemného na základě současných nájemních smluv a předpokládaný příjem z nájemného u budoucích nájemních smluv stanovený ve světle současných tržních podmínek. Reálná hodnota také obdobně zachycuje veškeré peněžní odtoky, které lze očekávat v souvislosti s těmito nemovitostmi.

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

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

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

2.5. Leasingy

Jako Pronajímatel

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

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

a) Operativní leasing

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

b) Finanční leasing

Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

2.6. Finanční nástroje

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

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

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

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

Všechna aktiva, která nejsou oceňována naběhlou hodnotou nebo jako FVOCI jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Navíc může společnost při prvotním zaúčtování neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které by

jinak splňovalo podmínky k oceňování v naběhlé hodnotě nebo jako FVOCI do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by mohl jinak vzniknout.

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

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

- stanovené postupy a cíle portfolia a jejich realizace v praxi;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia a předkládána klíčovému vedení banky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv 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 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 12měsíčních 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 12měsíční očekávané úvěrové ztráty představují tu část očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od data vykázání.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

Definice selhání

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

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

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

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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

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

d) Započtení

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

2.7. Znehodnocení finančních aktiv

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

U pohledávek z pronájmu a jiných obchodních pohledávek používá Skupina při výpočtu ECL zjednodušený přístup. Skupina proto nesleduje změny úvěrového rizika, nýbrž místo toho vykazuje opravnou položku na základě celoživotních ECL k datu vykazání (tj. opravnou položku na úvěrové ztráty očekávané po zbývajících 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 přiznáních s ohledem na situace, kdy platný právní předpis podléhá výkladu a stanoví rezervy v případech, kdy je to vhodné na základě částek, které mají být podle očekávání zaplacený daňovým úřadům.

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

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

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

Odložená daň z příjmu z investic do dceřiných společností

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

Odložená daň z příjmu z investičního nemovitého majetku

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

2.11. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

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

2.12. Rezervy

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

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

2.13. Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků

Dceřiné společnosti působící na českém trhu jsou vystaveny měnovému riziku, protože většina jejich příjmu z nájemného je denominována v EUR. Měnové riziko je přirozeně zajištěno úvěry v EUR, které se používají k financování činnosti. Současný účetní přístup vyžaduje, aby byly tyto úvěry přeceněny s použitím spotové FX sazby ČNB a účtovány do zisku a ztráty. Proto jsou kurzové rozdíly účtovány do výsledku po celou dobu existence úvěrů v EUR, zatímco kurzové rozdíly týkající se příjmů z nájemného jsou účtovány pouze v době, kdy je vykazován příjem z nájemného. Takto dochází k časovému nesouladu v účetnictví. Za účelem jeho překonání se vedení Skupiny rozhodlo používat ode dne 1. ledna 2017 zajišťovací účetnictví.

Skupina formálně dokládá vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, včetně cílů řízení rizik a strategie při uzavírání zajišťovací transakce a při převzetí zajištěného rizika, spolu s metodami, které budou použity k posouzení účinnosti zajišťovacího vztahu. Skupina provádí jak při navázání zajištěného vztahu, tak i průběžně posouzení toho, zda se očekává, že zajišťovací nástroje budou vysoce účinné při kompenzování změn reálné hodnoty nebo peněžních toků příslušných zajištěných položek v souvislosti se zajištěným rizikem a zda se skutečné výsledky každého zajišťovacího nástroje pohybují v rozpětí 80 %-125 %. Co se týče zajištění peněžního toku předvídané transakce, musí být velmi pravděpodobné, že taková transakce nastane a měla by vyvolat změny peněžních toků, které by ve svém důsledku mohly ovlivnit zisk nebo ztrátu.

Zajišťovacími nástroji dle určení Skupiny jsou bankovní úvěry v EUR. Zajištěnou položkou jsou budoucí platby nájemného, u nichž je vysoká pravděpodobnost, že k nim dojde. Očekává se, že peněžní toky z budoucích plateb nájemného, které se dají očekávat, budou ovlivňovat zisk nebo ztrátu do roku 2034, respektive 2035.

2.14. Účtování výnosů

Skupina získává příjmy z činnosti jako pronajímatel v operativním leasingu. Výnosy z pronájmu plynoucí z operativního leasingu u investičního majetku jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu a jsou zahrnuty do výnosů ve výkazu zisku nebo ztráty z důvodu jeho provozní povahy, s výjimkou případných výnosů z pronájmu, které jsou zaúčtovány, když vzniká. Počáteční přímé náklady vzniklé při sjednávání a sjednávání operativního leasingu se vykazují jako náklad po dobu trvání leasingu na stejném základě jako výnos z leasingu.

Nájemní pobídky se vykazují jako rovnoměrné snížení výnosů z pronájmu po dobu trvání nájmu. Nájemní doba je nevypověditelné období nájmu spolu s jakoukoli další dobou, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, kde je na počátku nájemní smlouvy přiměřeně jisté, že nájemce tuto možnost uplatní.

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

V případě investic do nemovitostí držených za účelem výdělků z pronájmu Skupina uzavírá jako pronajímatel nájemní

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

2.15. Náklady

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

2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy tvoří úrokové výnosy z investovaných finančních prostředků a 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 kursovémi ztrátami. Náklady na úvěry a půjčky, které nejsou přímo přiřazeny k akvizici, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaného aktiva, jsou účtovány do zisku nebo ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry. Kursové ztráty jsou tvořeny ztrátami z přepočtu cizoměnových transakcí na funkční měnu dceřiných společností.

2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

3. Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

3.1. Investiční nemovitý majetek

30.6.2025

	Česká republika			Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	
Reálná hodnota investičního majetku na začátku období	2 859 405	0		1 299 294	312 973	4 471 672
Pořízený investiční majetek	0	0		0	0	0
Kapitálové výdaje	12 331		0	1 000	109 044	122 375
Zařazení do užívání	0	0		109 030	-109 030	0
Vyřazení	-878	0	0			-878
Vliv Kurzu na změnu reálné hodnoty	0	0		-24 324	-3 523	-27 847
Kurzový rozdíl	0	0		0	0	0
Přecenění na reálnou hodnotu	-49 388	0		0	0	-49 388
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	2 821 470	0	0	1 385 000	309 464	4 515 934

31.12.2024

	Česká republika			Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	
Reálná hodnota investičního majetku na začátku období	2 666 592	0		1 243 074	89 882	3 999 548
Pořízený investiční majetek	0	0		0	0	0
Kapitálové výdaje	36 494		0	10 772	239 482	286 748
Zařazení do užívání	0	0		0	0	0
Vyřazení	(878)	0	0			(878)
Vliv Kurzu na změnu reálné hodnoty	0	0		23127	1673	24800
Kurzový rozdíl	0	0		0	0	0
Přecenění na reálnou hodnotu	157 197	0		22 321	(18 064)	161 454
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	2 859 405	0	0	1 299 294	312 973	4 471 672

Investiční nemovitý majetek k 30.červnu 2025 je tvořen těmito nemovitostmi:

- Retail Park Tábor - maloobchodní nákupní centrum v Táboře, Soběslavská 3046.
- Retail Park Severka Liberec - maloobchodní nákupní centrum v Liberci, Sousedská 607, Liberec XI - Růžodol,
- Saratov Shopping Centre – maloobchodní nákupní centrum v Bratislavě, Saratovská 13, Bratislava, Slovensko
- Retail park Senica – maloobchodní nákupní centrum v Senice, Obchodná ulica 3, Senica, Slovensko
- Retail Park Piešťany – investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Piešťany
- Retail Park Staré město - maloobchodní nákupní centrum ve Starém Městě, katastrální území Staré město
- Retail Park Mladá Boleslav – maloobchodní nákupní centrum v Boleslavi, na adrese Jičínská 1418
- Retail Park Trnava (TMT – RWP) – maloobchodní nákupní centrum v Trnavě, na adrese Nová 6, Slovensko

- Prešov Retail Park – maloobchodní nákupní centrum v Prešově, na adrese Solivarská 14839/1C
- Retail Park Choceň – maloobchodní nákupní centrum v Chocni, na adrese Pardubická 644, Choceň
- RP Milevsko - maloobchodní nákupní centrum v Milevsku, na adrese Blanická 39901, Milevsko
- Pozemky společnosti Retail Park Levice – budoucí development retail parku.
- Retail Park Trutnov – nákupní centrum v Trutnově na adrese Obchodní 136, 54101 Trutnov

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

Pozemky na Slovensku představují retail parky ve fázi přípravy a jejich hodnota je stanoven na úrovni „residual value“ (detail v kapitole 5).

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

Zástavy

Všechny bankovní úvěry Skupiny byly v roce 2025, stejně jako 2024, zajištěny standardními zástavními právy k nemovitostem včetně: pohledávek z pronájmu, pojištění, účtů, záruk od nájemců nebo generálních dodavatelů; zástavy obchodních podílů nebo podílů, zástavy budov a pozemků, dohoda o podřízení našich mezipodnikových půjček a notářské listiny

Oceňovací proces

Oceňování se provádí jednou ročně na ke konci účetního období. Vedení skupiny tím pověřilo společnost Cushman & Wakefield jako externího nezávislého odhadce, který je příslušně kvalifikován a má zkušenost v lokalitách a segmentech, do nichž náleží oceňovaný investiční majetek. Na základě interních pravidel financující banky Unicredit Bank, se každé dva roky poskytovatel služeb oceňování mění. V roce 2024 bylo ocenění provedeno výše zmíněným znalcem poprvé. V minulém období byla oceněním pověřena společnost Colliers. Odhadci mají přístup k dokumentům, které představují podklady pro jejich zkoumání, včetně údajů o nemovitostech, skutečných číslech a rozpočtů. Výsledky ocenění jsou poté projednány s vedením k zajištění toho, aby byl respektován předpoklad maximálního a nejlepšího užívání a aby reálné hodnoty zachycovaly nejnovější aktualizace související s projekty. Významné změny ocenění, předpoklady a vstupy jsou systematicky přezkoumávány a brány v potaz kontrolním oddělením a vedením.

Oceňovací techniky

Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou běžné ceny obdobných aktiv na aktivním trhu. Pokud nejsou k dispozici tyto informace, Skupina stanoví částku v rozmezí přiměřených odhadů reálných hodnot. Při určení reálné hodnoty ke dni 30. června 2025 a 31. prosince 2024 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

30.06.2025					31.12.2024			
Česká republika	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Tábor	328 433	0		328 433	334 205	0		334 205
Liberec	584 350	0		584 350	594 366	0		594 366
Staré město	207 405	0		207 405	211 050	0		211 050
Mladá Boleslav	400 051	0		400 051	396 664	0		396 664
Milevsko	169 043	0		169 043	172 014	0		172 014
Trutnov	908 639	0		908 639	924 441	0		924 441
Choceň	223 550	0		223 550	226 665	0		226 665
Celkem Česká rep.	2 821 469	0		2 821 469	2 859 404	0		2 859 404
Slovensko	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Senica	89 348	0		89 348	90 918	0		90 918
Saratov	344 035	0		344 035	349 064	0		349 064
Piešťany	0	306 247		306 247	0	200 724		200 724
Trnava	424 463	3 218		427 680	431 923	3 274		435 197
Prešov	420 008	0		420 008	427 389	0		427 389
Levice		107 148		107 148		108 975		108 975
Celkem Slovensko	1 277 852	416 612		1 694 465	1 299 294	312 974		1 612 268
Celkem	4 099 322	416 612	0	4 515 934	4 158 698	312 974	0	4 471 672

3.2. Podíly ve společných podnicích

K 30.6.2025 jsou veškeré podíly vlastněny ze 100 %.

Poskytnuté půjčky

Společnost k 30.6.2025 nevykazuje poskytnutou půjčku do společného podniku.

3.3. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	30.06.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodních vztahů		
	22 329	22 304
Zálohy na daň z příjmu	661	3 573
Daň z přidané hodnoty	622	(256)
Dohadné položky aktivní	7 526	13 238
Ostatní pohledávky	15 815	25 165
Pohledávka FPEP	0	0
Opravné položky	(1 243)	(1 321)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	45 711	62 704

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především časovým rozlišením slev z nájemného.

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

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

3.4. Ostatní aktiva

	30.6.2025	31.12.2024
Náklady příštích období	20 413	18 433
Ostatní	4 448	2 503
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	24 861	20 936

Položka náklady příštích období obsahuje především časové rozlišení závazkové provize – fakturované na základě Unicredit Facilities Agreement. Jedná se o linku na případné akvizice, která je evidována ve společnosti Fidurock Projekt 22 s.r.o.

3.5. Reálná hodnota derivátů

Kladná reálná hodnota derivátů představuje Pohledávky z pevných termínových operací – úrokové derivátové operace – IRS (interest rate swap) související se zajištěním úrokového rizika bankovním financováním. Další informace v části 6.4 Úrokové riziko.

H1 2025

Závazky z pevných termínových operací EUR – úrokové derivátové operace- IRS Unicredit půjčka

Společnost	Nominální částka (tis. EUR)	Tržní ocenění (účetní hodnota) (tis. EUR)	Nominální částka (tis. CZK)	Tržní ocenění (účetní hodnota) (tis. CZK)	účetní hodnota krátkodobá část (tis. CZK)	účetní hodnota dlouhodobá část (tis. CZK)
RP Tábor	7 066	-96,2	174 876	-2 382	-2 382	0
RP Severka Liberec	8 322	-113,3	205 963	-2 805	-2 805	0
RP Milevsko	4 078	-55,5	100 942	-1 375	-1 375	0
RP Staré Město	4 358	-59,4	107 863	-1 469	-1 469	0
RP Presov	8 993	-122,5	222 577	-3 032	-3 032	0
RP Mladá Boleslav	6 567	-89,4	162 539	-2 214	-2 214	0
RP Chocen	4 652	-63,4	115 130	-1 568	-1 568	0
RP Trutnov	18 852	-256,8	466 584	-6 355	-6 355	0
celkem	62 888	-857	1 556 474	-21 199	-21 199	0

2024

Závazky z pevných termínových operací – IRS derivátové operace – IRS Unicredit půjčka

Společnost	Nominální částka EUR tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) EUR tis	Nominální částka CZK tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) CZK tis	účetní hodnota CZK tis dlouhodobá část	účetní hodnota CZK tis krátkodobá část
RP Tábor	7 174	(88,6)	180 681	(2 232)	(1 942)	(290)
RP Severka Liberec	8 449	(104,4)	212 799	(2 629)	(2 287)	(342)
RP Milevsko	4 141	(51,2)	104 292	(1 288)	(1 121)	(167)
RP Staré Město	4 425	(54,7)	111 443	(1 377)	(1 198)	(179)
RP Prešov	9 131	(112,9)	229 964	(2 841)	(2 472)	(369)
RP Mladá Boleslav	6 668	(82,4)	167 934	(2 075)	(1 805)	(270)
RP Choceň	4 723	(58,4)	118 951	(1 470)	(1 279)	(191)
RP Trutnov	19 141	(236,6)	482 070	(5 956)	(5 182)	(774)
celkem	63 852	(789)	1 608 134	(19 868)	(17 285)	(2 583)

3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.06.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost	124	125
Peníze na bankovních účtech – volné	33 622	40 305
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	33 746	40 431

3.7. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

		30.6.2025
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %

		31.12.2024
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %

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

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Mateřské Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení společnosti s likvidací
- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a 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 I usnesení valné hromady nebo její zařazení odůvodní
- požádat dozorčí radu o přezkoumání výkonu působnosti představenstva v záležitostech uvedených v žádosti

b) Kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti Přírůstky do ostatních

kapitálových rezerv zahrnují příspěvky mateřské společnosti v souvislosti s pořízením nových investic. V průběhu prvního pololetí 2025 společnost obdržela kapitálový příspěvek od své mateřské společnosti ve výši 96.928.715,66 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 prvním pololetí 2025 ani v roce 2024 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkovi.

3.8. Úvěry a půjčky

H1 2025	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	30.06.2025	31.12.2024
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bankovní úvěry	43 908	2 164 010	2 207 918	2 175 717
Ostatní úvěry				
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	43 908	2 164 010	2 207 918	2 175 717
Úvěry a půjčky od spřízněných stran				
Fidurock Private Equity Participations	0	0	0	87 010
FIDUROCK CAPITAL CZ	0	0	0	0
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	0	0	0	87 010
Úvěry a půjčky CELKEM	43 908	2 164 010	2 207 918	2 262 727

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

Z titulu Úvěrů a půjček od spřízněných stran má Skupina k 30. června 2024 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 198 549 tis. Kč (30.6.2024: 166 544 tis. Kč).

Dle úvěrové smlouvy s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. má Skupina povinnost reportovat finanční kovenanty (koeficient krytí dluhové služby – DSCR a poměr dluhů k hodnotě investičního majetku – LTV). Skupina pravidelně reportuje kovenant LTV na roční bázi k 31.12, a to vždy do 30.4. daného roku. Kovenant DSCR je reportován dvakrát za rok, a to k 30.6. (do 30.9.) a k 31.12. (do 30.4.) daného roku. V průběhu roku 2025 Skupina plnila veškeré uvedené kovenanty.

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. 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 2023 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy byly splaceny v lednu 2024.

Společnost emitovala dne 29. prosince 2023 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 700 milionů Kč splatné v roce 2028 za účelem refinancování dosavadních dluhů (stávající emise dluhopisů ve výši 450 mil. Kč a úvěr od J&T BANKA, a.s. ve výši 250 mil. Kč) a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „Dluhopisy“). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. Dle prospektu dluhopisu je Společnost jako emitent povinna plnit stanovené kovenanty a to ukazatel poměru půjčky k hodnotě nemovitostí (LTV) a ukazatel krytí dluhové služby (DSCR). Ukazatel LTV znamená poměr celkové výše konsolidovaného zadlužení k součtu hodnoty nemovitostí a peněžních prostředků. Ukazatel krytí dluhové služby představuje celkový výnos z nájemného ponížený o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti k hodnotě konsolidovaného zadlužení. 2025

	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	CZK	700 000	9,40 %	687 938

2024

	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	CZK	700 000	9,40 %	686 771

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

Kovenanty pro „novou“ emisi:

kovenant	podmínka prospektu	30.06.2025	komenář
LTV	< 75 %	63,65 %	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,59 %	splněno

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2024	komenář
LTV	< 75 %	65,37 %	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,01 %	splněno

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2025	2 175 718	87 010	686 770	2 949 498
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	0	0
Odkoupení dluhopisů			0	0
Příjmy z úvěru a půjček	101 538	9 919	0	111 457
Splátky z úvěru a půjček	(32 733)	0	0	(32 733)
Zaplacený úrok	(49 461)	0	(30 100)	(79 561)
	19 343	9 919	(30 100)	(838)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(42 969)	1	0	(42 968)
Časové rozlišení nákladů	0	0	0	0
Nákladový úrok	55 826	0	31 267	87 093
Kapitalizace úvěru	0	(96 929)		(96 929)
30.06.2025	2 207 917	(0)	687 937	2 895 856
	1		1	0
Stav k 1.1.2024	2 277 357	7 441	822 938	3 107 736
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	(257 340)	(257 340)
Odkoupení dluhopisů			125 320	125 320
Příjmy z úvěru a půjček	2 281 447	198 504	0	2 479 950
Splátky z úvěru a půjček	(2 403 756)	(118 935)	0	(2 522 691)
Zaplacený úrok	(117 559)	0	(67 406)	(184 965)
	(239 868)	79 568	(199 426)	(359 726)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	37 283	1	0	37 284
Časové rozlišení nákladů	0	0	(2 082)	(2 082)
Nákladový úrok	100 946	0	65 340	166 286
Pořízený úvěr akvizicí	0	0		0
31.12.2024	2 175 718	87 010	686 770	2 949 498

3.10. Výnosy příštích období

	30.06.2025	31.12.2024
Předplacené nájemné, z toho:		
krátkodobá část	10 515	9 868
Výnosy příštích období CELKEM	10 515	9 868

3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	30.06.2025	31.12.2024
Zádržné	0	0
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	51 172	42 472
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	51 172	42 472

3.12. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	30.06.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	68 206	89 065
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	0	0
Daň z přidané hodnoty	6 206	5 454
Daň z příjmů	4 379	1 642
Přijaté zálohy	12 816	12 475
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	91 607	108 636

3.13. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	31.12.2024	Nové akvizice	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	30.06.2025
Odložená daňová pohledávka					
Investiční majetek	13 703	0	3 884	0	17 587
Daňové ztráty minulých let	4 809		(182)	0	4 627
Odložená daňová pohledávka CELKEM	18 512	0	3 702	0	22 214

Odložený daňový závazek

Investiční majetek	(231 362)	0	(1 638)	0	(232 999)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(1 935)			(1 279)	(3 214)
Odložený daňový závazek CELKEM	(233 297)	0	(1 638)	(1 279)	(236 213)

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.

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

4.1. Výnosy z nájmu

	30.06.2025	31.12.2024
Výnosy z pronájmů	155 947	296 993
Tržby z nájemného CELKEM	155 947	296 993

Zvýšení výnosů oproti minulému pololetí vychází především z indexace nájemného a obsazení volných jednotek.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Náklady na služby spojené s budovou	(53 679)	(105 174)
Výnosy z přefakturace služeb	41 236	89 675
Tržby spojené s budovou CELKEM	(12 443)	(15 499)

4.3. Poplatky za správu majetku

	30.06.2025	31.12.2024
Asset management	(77)	(5 209)
Provize za zprostředkování	(563)	(1 083)
Poplatky za správu majetku CELKEM	(640)	(6 292)

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>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 563)	(439)
Právní a jiné profesní poplatky	(2 416)	(8 848)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(924)	(1 931)
Poplatky za poradenství	(12 369)	(24 929)
Ostatní	(1 005)	(4 055)
Ostatní provozní náklady CELKEM	(18 277)	(40 202)

4.5. Finanční výnosy

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Kurzové zisky	(1 763)	1 545
Ostatní finanční výnosy	(170)	1 008
Finanční výnosy CELKEM	(1 933)	2 553

Kurzové zisky vycházejí z přecenění úvěrů denominovaných v EUR – vliv vývoje kurzu EUR/CZK.

4.6. Finanční náklady

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	0	0
Úroky a podobné náklady třetích stran	(55 826)	(100 946)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(31 267)	(65 340)
Kurzové rozdíly	17 561	(20 579)
Finanční náklady z derivátů	(1 332)	(40 571)
Ostatní finanční náklady/výnosy	(173)	(2 249)
Finanční náklady CELKEM	(71 037)	(229 685)

4.7. 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.

	30.06.2025		Investiční majetek ve výstavbě		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Příjmy z nájemného	102 845	53 102				155 947
Poplatky za správu majetku	(563)	(77)				(640)
Ostatní náklady spojené s budovou	(4 409)	(8 263)				(12 672)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(49 388)	0		0		(49 388)
Ztráta z derivátů	0	0				0
Výnosový úrok	36 618	4 329			-40 947	0
Nákladový úrok	(70 561)	(23 197)		-6 189	40 947	(59 000)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	14 542	25 893	0	-6 189	0	34 246
Nákladový úrok - dluhopis Společnosti						(31 267)
Ostatní nealokované položky						(5 161)
Zisk/ztráta před zdaněním za období						-2 182

	31.12.2024		Investiční majetek ve výstavbě		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Příjmy z nájemného	195 701	101 292				296 993
Poplatky za správu majetku	(6 292)	0				(6 292)
Ostatní náklady spojené s budovou	(10 028)	(4 132)				(14 160)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	157 197	22 321		-18 064		161 454
Ztráty z derivátů	0	0				0
Výnosový úrok	56 501	7 726			(64 227)	0
Nákladový úrok	(126 061)	(36 384)		-2728,982439	64 227	(100 946)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	267 019	90 824	0	-20 793	0	337 050
Nákladový úrok - dluhopis Společnosti						(65 340)
Ostatní nealokované položky						(101 048)
Zisk/ztráta před zdaněním za období						170 662

5. Ostatní poznámky a informace

5.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

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

	30.06.2025	31.12.2024
Během 1. roku	307 385	305 755
Během 1-2 let	286 259	288 623
Během 2-3 let	246 269	267 363
Během 3-4 let	203 529	208 040
Během 4-5 let	159 490	170 408
Více než 5 let	651 335	730 315
CELKEM	1 854 267	1 970 504

5.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní 100 % akcií mateřské společnosti k 30. červnu 2025.

a) Transakce s mateřskou společností

K 30.6.2025 byl stav půjčky od mateřské společnosti 96 928 716 tis. Kč. Tato půjčka je bezúročná, a je splatná na vyžádání. K 30. 6. 2025 došlo k příspěvku mateřské společnosti mimo základní kapitál Společnosti ve výši půjčky. Tento závazek a pohledávky byly vzájemně započteny.

b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	30.06.2025	31.12.2024
Rozvahové položky		
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	0	(87 010)
Výsledkové položky		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	0	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(12 369)	(24 929)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	0	0

5.3. Podmíněné závazky

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

5.4. Následné události

Po 30.6.2025 nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by měly dopad na účetní závěrku.

V Praze, dne 30. září 2025



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

Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
CAPEX	Capital Expenditures (kapitálové výdaje)
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DCF	Discounted Cash Flow
EIA	Environmental Impact Assessment
EU	Evropská unie
EUR	Euro
FX	Foreign Exchange
H1	První pololetí
ISIN	International Securities Identification Number
JLL	Jones Lang LaSalle
Kč (CZK)	Koruna česká
ks	Kus
m2	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
VK	Vlastní kapitál
ČR (CZ)	Česká republika
SR (SK)	Slovenská republika
Q1/Q2/Q3/Q4	První/druhé/třetí/čtvrté čtvrtletí roku
SoD	Smlouva o dílo
NOI	Net Operating Income – čisté provozní výnosy

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

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

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

Ukazatel	Definice
Rentabilita investovaného kapitálu	Čistý provozní příjem / Investovaný kapitál
Kapitálová přiměřenost	Vlastní kapitál / Celková aktiva
Zisková marže	(Čistý zisk – Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku) / Hrubé provozní výnosy
Obrátka stálých aktiv	Hrubé provozní výnosy / Dlouhodobá aktiva

Rentabilita investovaného kapitálu měří, kolik provozního hospodářského výsledku po zdanění společnost vygenerovala z jedné koruny investované akcionáři a věřiteli, kteří společnost financovali úročeným dluhem. Ukazatel takto podává relevantní pohled na výkonnost investice jako celku.

Kapitálová přiměřenost vyjadřuje vybavenost společnosti vlastními zdroji ve vztahu k celkovým zdrojům financování. Vlastníci mohou preferovat nižší hodnotu ukazatele a dosahovat tak vyšší tzv. finanční páky, věřitelé naopak preferují vyšší hodnotu ukazatele, jelikož poukazuje na celkovou finanční stabilitu společnosti.

Obrátka stálých aktiv vyjadřuje, jaké výnosy společnost generuje na jednotku dlouhodobých aktiv a označuje tak efektivnost využívání dlouhodobých aktiv. Tento ukazatel je vhodné sledovat v jeho vývoji v čase, tak při srovnání s obdobnými společnostmi.

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

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice — léto 2025

Zdroj: - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2025/>

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2025

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

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Rychlý odhad HDP a zaměstnanosti podle ESA 2010 v 2. čtvrtletí 2025

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

Instituce: Ministerstvo Finančí Slovenské republiky

Publikace: 72. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2025)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/72-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2025.html>

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

Instituce: JLL (Jones Lang LaSalle)

Publikace: CEE Investment Market, H1 2025

Zdroj: <https://www.iopartners.com/en/news/research/cee-investment-market-perspective-h1-2025>