

## INFORMACE O PLNĚNÍ UKAZATELE KRYTÍ DLUHOVÉ SLUŽBY DLE ČL. 4.2 EMISNÍCH PODMÍNEK

### FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost“)

dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,60 % p.a.  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 700.000.000,- Kč  
s možností navýšení až do výše 1.000.000.000,- Kč  
splatné v roce 2028  
ISIN CZ0003556441

### („Dluhopisy“)

1. Odkazujeme tímto na článek 4.2 ve spojení s článkem 4.12 emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“). Výrazy definované v Emisních podmínkách mají stejný význam i v tomto potvrzení.
2. Potvrzujeme, že ke dni 31.12.2025 (+) Celkový výnos z pronájmu Nemovitostí, (+) Výnos z poplatků na dodávku služeb nájemcům v souvislosti s pronájmem Nemovitostí (-) Náklady na správu a služby v souvislosti s provozem Nemovitostí včetně nepřefakturovatelných provozních nákladů, (-) Provozní kapitálové výdaje, tj. kapitálové výdaje vztahující se k běžné údržbě a opravám Nemovitostí, aby mohly být provozovány v souladu s předpisy a platnými nájemními smlouvami představuje **8,75 %** z hodnoty Zadlužení (ukazatel Krytí dluhové služby).

**FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

V Praze dne 30.4.2026



---

**David Hauerland, MBA**  
Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Přílohy: 1. Výpočet poměru celkového výnosu z nájemného poníženého o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále poníženého o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti vůči Zadlužení

<b>FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]</b>	<b>1-12/2025</b>	<b>Reference</b>
Celkové čisté cash flow	302.87	
Čistý provozní zisk	286.02	Písmeno E Výsledovky
Ostatní provozní náklady	-24.69	Písmeno F Výsledovky
Pro-forma efekt čistého cash flow Arkáda Prostějov	41,54	Doplňující výpočet níže
Zadlužení	3,462.44	
Dlouhodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	3,376.15	Písmeno R Rozvahy
Krátkodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	86.28	Písmena X + Y Rozvahy
<b>Krytí dluhové služby</b>	<b>8.75%</b>	

Výsledovka: Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025

Pro-forma efekt čistého cash flow Arkáda Prostějov:

<b>Arkáda Prostějov - anuizace Čistého CF</b>	
Akvizice	21.11.2025
Konec období	31.12.2025
Počet dní v roce	365
Počet dní Arkáda Prostějov v konsolidaci	40

<b>Položka</b>	<b>FY 2025 SPV</b>	<b>1.1.-20.11.2025</b>	<b>21.11.-31.12.2025</b>
Výnosy z nájmu	45 627 799	40 753 589	4 874 210
Čisté výnosy/náklady spojené s provozem	(3 520 810)	977 580	(4 498 391)
AM fees - letting	(54 000)	-	(54 000)
Consultancy fees	(849 436)	(192 800)	(656 636)
Ostatní provozní výnosy	43 243	2 756	40 487
Čisté provozní CF FY 2025	41 246 796	41 541 126	(294 330)
<b>Rozdílný pro forma efekt (1.1.-20.11.2025) Arkády Prostějov</b>		<b>41 541 126</b>	

\*čisté provozní cashflow za období 21.11.-31.12.2025 je již obsažené v konsolidovaných výkazech společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025

Ref.	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>5 300 531</b>	<b>4 493 633</b>
B	Investiční majetek	5 294 478	4 471 672
D	Odložená daňová pohledávka	6 053	21 961
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	0	0
<b>E</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>225 528</b>	<b>124 071</b>
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	89 892	62 704
G	Ostatní aktiva	16 017	20 936
	Poskytnuté úvěry	72 983	0
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	46 636	40 431
<b>I</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>5 526 059</b>	<b>4 617 704</b>
<b>J</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 433 489</b>	<b>1 096 356</b>
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	581 599	484 670
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	29 194	9 575
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(15 796)	8 162
O	Nerozdělený zisk	836 452	591 909
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	<b>1 433 489</b>	<b>1 096 356</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>3 894 613</b>	<b>3 246 939</b>
R	Úvěry a půjčky	2 484 032	2 109 572
	Emitované dluhopisy	892 121	686 604
S	Odložený daňový závazek	474 521	391 006
U	Ostatní dlouhodobé závazky	38 501	42 472
V	Záporná reálná hodnota derivátů	5 438	17 285
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>197 957</b>	<b>274 409</b>
X	Úvěry a půjčky	86 069	153 155
Y	Emitované dluhopisy	215	167
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	813	2 583
AA	Jiné krátkodobé závazky	99 442	108 636
AB	Výnosy příštích období	11 418	9 868
<b>AC</b>	<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>4 092 570</b>	<b>3 521 348</b>
<b>AD</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>5 526 059</b>	<b>4 617 704</b>

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025

Ref.		Pozn.	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1	315 911	296 993
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	(29 565)	(15 499)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(6 388)	(6 292)
D	Ostatní provozní výnosy		6 059	1 340
E	<b>Čistý provozní zisk</b>		<b>286 017</b>	<b>276 542</b>
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4	(24 691)	(40 202)
G	Čistý nere realizovaný výnos z přecenění investičního majetku		230 334	161 454
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	Bod 3.1	9 432	0
I	<b>Provozní zisk</b>		<b>501 092</b>	<b>397 794</b>
J	Finanční výnosy	Bod 4.5	45 381	2 553
K	Podíl na zisku ze společného podniku	Bod 2.2	0	0
L	Finanční náklady	Bod 4.6	(173 541)	(229 685)
N	<b>Zisk za období před zdaněním</b>		<b>372 932</b>	<b>170 662</b>
O	Daňový náklad	Bod 3.13	(121 987)	(52 015)
P	<b>Čistý zisk za období</b>		<b>250 945</b>	<b>118 647</b>
Q	<b>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku</b>			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		24 834	(5 352)
S	Související daň		(5 215)	1 124
T	Rezerva na kurzové přecenění		(23 958)	10 386
U	<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>		<b>(4 339)</b>	<b>6 158</b>
V	<b>Úplný výsledek za období celkem</b>		<b>246 606</b>	<b>124 805</b>
W	<b>Zisk za období připadající na:</b>			
X	<b>Zisk za období</b>			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti		250 945	118 647
Z	<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti		(4 339)	6 158