

Výroční finanční zpráva 2025

Obsah

Čestné prohlášení managementu k výroční finanční 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	18
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích, Klimatické záležitosti	19
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	19
Významná soudní řízení	19
Významné smlouvy	19
Odměny účtované auditory	20
Portfolio skupiny	21
Geografická působnost společnosti	21
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	37
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti	39
Střednědobý výhled aktivit skupiny	43
Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2025	45
Základní finanční informace	46
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky	46
Ocenění hodnoty nemovitostí	47
Zpráva o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky	57
Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2025	65
Individuální Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025	66
Individuální Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2025	67
Individuální Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025	68
Individuální Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025	69
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025	93
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025	94
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2025	95
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025	96
Použité definice a zkratky	134
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů	135
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	136

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	2025	2024	2023	2022	2021
Počet retail parků v provozu	13	11	11	10	9
Počet retail parků v přípravě	1	2	2	2	3
Pronajímatelná plocha (tis. m²)	119,2	110,5	109,2	80,7	74,5
Pronajatá plocha (tis. m²)	117,5	109,8	108,1	80,0	73,4
Průměrná obsazenost (%)	99,0 %	99,4 %	99,0 %	99,1 %	98,6 %

FINANČNÍ UKAZATELE	2025	2024	2023	2022	2021
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	316	297	243	188	170
Čistý zisk (mil. Kč)	251	119	107	51	158
Celková aktiva (mil. Kč)	5 526	4 618	4 573	3 187	2 953
Vlastní kapitál (mil. Kč)	1 433	1 096	970	1 008	931

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

Údaje za rok 2024 a 2023 byly opraveny tak, jak je uvedeno v kapitole 2.18 “Oprava chyby minulých let” v Konsolidované účetní závěrce.


Čestné prohlášení managementu k výroční finanční zprávě

Konsolidovaná výroční finanční zpráva společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. dle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o její podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za rok 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 finanční zprávy.

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

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

V Praze dne 30. dubna 2026



David Hauerland, MBA
Člen představenstva



PhDr. Petr Valenta
Člen představenstva

Zpráva představenstva



Vážení akcionáři, obchodní partneři a zaměstnanci,

rok 2025 byl pro společnost obdobím další stabilizace, provozního posilování a potvrzení správnosti naší dlouhodobé strategie. Přestože tržní prostředí zůstávalo citlivé na geopolitický vývoj, cenu financování i proměny spotřebitelského chování, v jeho průběhu jsme mohli sledovat postupné uklidnění situace, vyšší investiční aktivitu a pokračující zájem o kvalitní retailové nemovitosti. Segment retail parků v roce 2025 znovu potvrdil svou odolnost a atraktivitu. Zájem zákazníků, nájemců i investorů nadále podporoval růst tohoto formátu, zejména v regionech a v lokalitách, které plní roli přirozeného centra každodenních nákupů. Tento vývoj vnímáme jako potvrzení našeho dlouhodobého rozhodnutí soustředit se na retail parky, jejich držbu a průběžnou optimalizaci jejich provozu i celkové hodnoty. V průběhu roku jsme se soustředili nejen na udržení vysoké obsazenosti a kvalitního nájemního mixu, ale také na další rozvoj portfolia. Významným krokem bylo jeho rozšíření o nákupní galerii Arkáda Prostějov, která posílila naši přítomnost

v regionálních retailových lokalitách a dále podpořila diverzifikaci portfolia. Nadále jsme se zaměřovali na to, aby naše retailové parky nabízely vyváženou skladbu nájemců, odpovídaly aktuálním potřebám domácností a reflektovaly spotřebitelské preference orientované na dostupnost, pohodlí a koncentraci služeb na jednom místě.

Rok 2025 se nesl také ve znamení zvyšování provozní efektivity, důsledné správy nákladů a posilování stability výnosů. Klíčovou výhodou našich retailových parků zůstává jejich dobrá dopravní dostupnost, praktické venkovní uspořádání a orientace na každodenní spotřebu. Právě tyto charakteristiky přispívají k dlouhodobé atraktivitě portfolia a umožňují nám pružně reagovat na změny v chování zákazníků i nájemců.

Současně jsme pokračovali v odpovědném přístupu k podnikání. ESG aspekty, energetická efektivita a dlouhodobá udržitelnost provozu zůstávají důležitou součástí našeho rozhodování při správě i dalším rozvoji portfolia. Vnímáme je nejen jako závazek vůči okolí, ale také jako přirozenou součást odpovědného řízení hodnoty našich aktiv.

Do dalšího období vstupujeme s důvěrou a s vědomím, že kvalitní retailové nemovitosti se stabilním nájemním výnosem mají v portfoliu dlouhodobého investora pevné místo. Naší prioritou proto i nadále zůstává aktivní správa portfolia, vysoká obsazenost, provozní disciplína a dlouhodobé zhodnocování hodnoty aktiv pro naše akcionáře.

V roce 2026 budeme pokračovat v zaměření na tři klíčové oblasti: stabilizaci čistého provozního zisku (NOI) našeho portfolia, zvyšování vážené průměrné doby trvání nájemních smluv (WAULT), jež je v rámci řízení retailového portfolia kritickým ukazatelem, jelikož delší trvání smluv poskytuje větší stabilitu a předvídatelnost našich příjmů a rozšiřování stávajícího portfolia.

Vývoj hlavních ukazatelů během roku 2025

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 13 retail parků na 119 tis. m² pronajímatelné plochy. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem 14 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 5,5 miliardy Kč), které v roce 2025 generovaly čistý konsolidovaný zisk ve výši 251 mil. Kč.

Vývoj portfolia retail parků za rok 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. Významnou událostí roku bylo rozšíření portfolia o obchodní galerii Arkáda Prostějov, jejíž akviziční hodnota přesáhla půl miliardy korun. Současně pokračovala stavební činnost zahájená v předchozích letech a příprava dalších projektů, které mají přispět k dalšímu růstu hodnoty portfolia skupiny. Mezi klíčové události tohoto období patří:

- RP Piešťany – finalizace stavebních prací
- RP Levice – řešení stavebního povolení pro druhou fázi projektu
- RP Trnava IIB – přípravy na rozšíření projektu
- Instalace fotovoltaiky v RP Choceň, RP Milevsko a RP Mladá Boleslav
- Akvizice Arkády Prostějov

Cíle na rok 2026

V roce 2026 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků, včetně dokončení instalace fotovoltaiky a jejich uvedení do provozu. Zároveň budeme pracovat na finalizaci developmentu projektu RP Piešťany a zahájení výstavby projektu RP Levice, včetně dalších menších development projektů.


V průběhu roku 2026 chceme portfolio dále rozšířit také o nové retail parky, které vhodně doplní jeho stávající skladbu a posílí jeho regionální diverzifikaci. V roce 2026 se budeme soustředit také na dokončení vkladu retailového portfolia do nově založeného fondu kvalifikovaných investorů FIDUROCK Retail Parks Fund SICAV, a.s. a na využití tohoto kroku pro další expanzi, modernizaci a dlouhodobou stabilizaci retailového portfolia.

Současně pokračujeme v projektu solárních elektráren na české části portfolia, zejména v dokončování povolovacích a provozních kroků u již realizovaných instalací a v přípravě dalších. U slovenské části portfolia zatím probíhá analýza tržních podmínek a technických možností výstavby. I zde však vnímáme další rozvoj v oblasti energetické efektivity jako důležitou součást dlouhodobé strategie.

Nad rámec výše uvedeného nadále pracujeme na zvýšení efektivity, udržitelnosti a implementaci moderních trendů napříč celým portfoliem.

Na závěr mi opět dovolte poděkovat všem našim partnerům za vynikající spolupráci a důvěru. Nadále jsme odhodláni poskytovat našim zákazníkům vysoce kvalitní maloobchodní služby a věříme, že se nám bude nadále dařit rozšiřovat naše portfolio o další projekty.

V Praze dne 30. dubna 2026



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, 1101EB 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, 1101EB 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.

Výroční finanční zpráva sestavena za období:

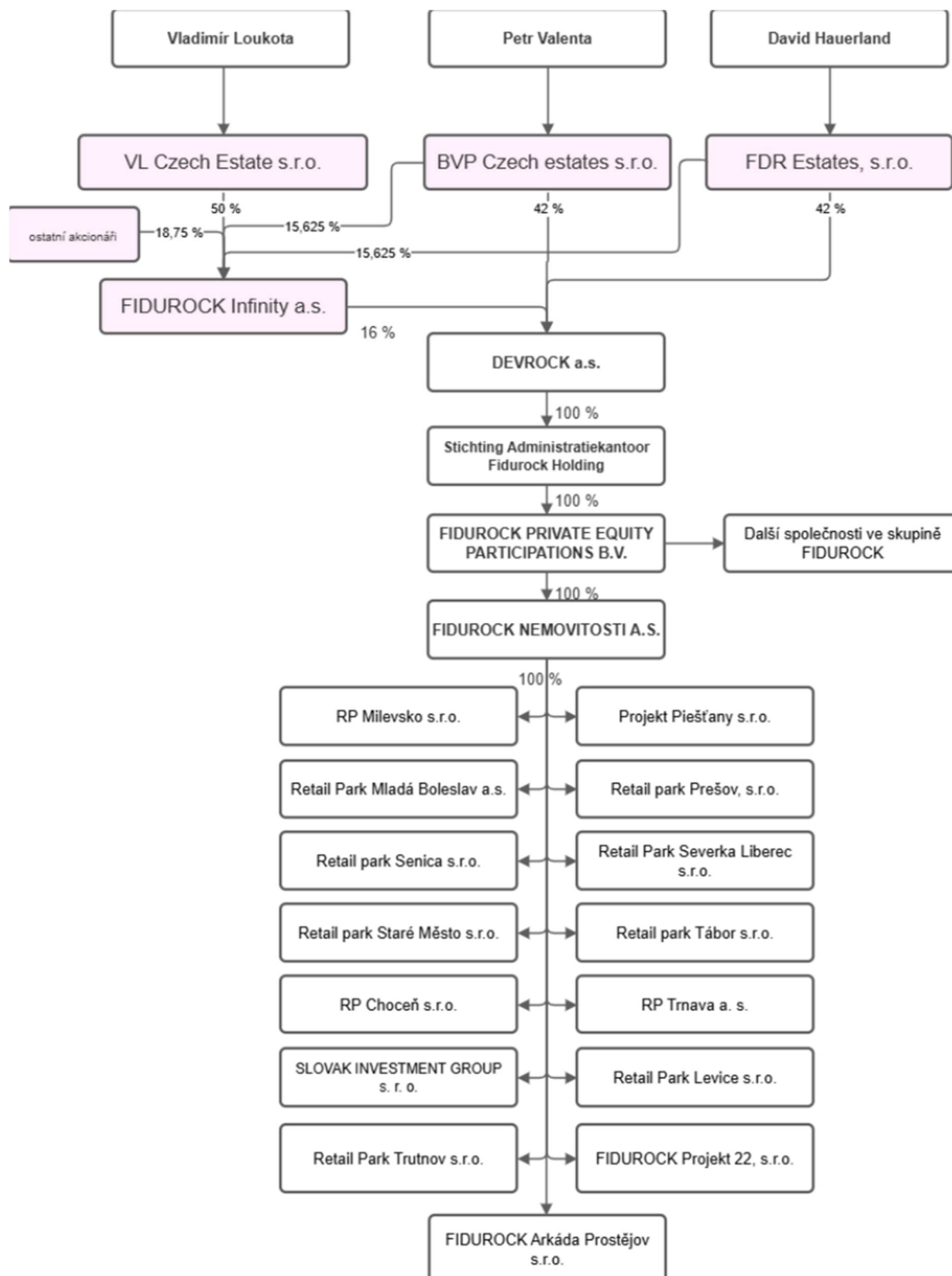
1. ledna 2025–31. prosince 2025

Měna vykazování:

CZK

Vlastnická struktura

K 31.12.2025 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. Takto popsaná skupina (dále jen „Skupina“) je předmětem konsolidace hospodářských výsledků.

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

Ostatní společnosti v rámci skupiny FIDUROCK, které jsou k 31.12.2025 dceřnými 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. Přehled těchto společností je uveden jako Příloha č. 1 Zprávy o Vztazích, která je součástí této Výroční finanční zprávy.

Společnosti sídlící v České republice jsou založeny a existující dle práva České republiky. Společnosti sídlící v Slovenské republice jsou založeny a existující dle práva Slovenské republiky Společnosti sídlící v Nizozemském království jsou založeny a existují dle práva Nizozemského království.

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná především prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 31.12.2025 činila 581,61 mil. Kč) a emitovanými dluhopisy v nominální výši 900 mil Kč. Společnost dále tyto prostředky poskytuje jednotlivým dceřným 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) aj) ZPKT

Členové představenstva k 31.12.2025

Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2020 – 13.11.2025; 14. 11. 2025 – 13. 11. 2030

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31.12.2025, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	
beyvak s.r.o.	jednatel
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	jednatel
RP Milevsko s.r.o.	jednatel
FDR Holding service s.r.o.	jednatel
FDR Financials s.r.o.	jednatel
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
FIDUROCK nemovitostní fond SICAV, a.s.	Člen dozorčí rady
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	člen představenstva
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
VOIX Audio & Cinema s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Praha s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Brno s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	jednatel
Fidurock Services s.r.o.	jednatel
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Projekt Dykova s.r.o.	jednatel
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	jednatel
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Levice s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	jednatel
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	jednatel
RP Trnava a. s.	předseda představenstva
Retail park Trutnov s.r.o.	jednatel
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
FDR Real Estate s.r.o.	jednatel
Fidurock Fidelity a.s.	předseda představenstva
FIDUROCK Astra s.r.o.	jednatel
COOL Living s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Solaris a.s.	člen správní rady
Fidurock Residential a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Chrpa a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Arkáda s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

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 31.12.2025, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	majetková účast
DEVROCK a.s.	člen dozorčí rady
RP Milevsko s.r.o.	jednatel
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	majetková účast
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
VOIX Audio & Cinema s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Praha s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Brno s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction s.r.o.	majetková účast
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	majetková účast
Fidurock Services s.r.o.	majetková účast
Projekt Piešťany s.r.o.	majetková účast
Projekt Železná studienka s.r.o.	majetková účast
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	jednatel
Retail Park Prešov s.r.o.	majetková účast
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	jednatel
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	jednatel
RP Trnava a. s.	člen dozorčí rady
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Astra s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Solaris a.s.	člen správní rady
FIDUROCK Chrpa a.s.	člen představenstva
BVP Czech Advisory s.r.o.	společník
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec. Ondřej Křivanec má mnohaleté zkušenosti 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 pronajímatelné 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 služby významných nadnárodních realitních firem, jmenovitě Blue Assets v České republice (v roce 2025 proběhla změna z Cushman & Wakefield) 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 31.12.2025

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 31.12.2025, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Project Financing a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	jednatel
COOL Living s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Brno, s.r.o.	jednatel
Nemovitosti Zábřovice, s.r.o.	jednatel

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
 - o Funkční období: 30.1.2025 – 30.1.2028
- Vojtěch Makovec – člen
 - o Funkční období: 30.1.2025 – 30.1.2028
- Aleš Rod – člen
 - o Funkční období: 30.1.2025 – 30.1.2028

Předseda i členové výboru pro audit byli v roce 2019 na 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 renomovaných společností, které se zabývají property managementem. Konkrétně se jedná o Blue Assets s.r.o. (dále jen „BA“), která v roce 2025 nahradila společnost Cushman & Wakefield, s.r.o. a ROFOX Slovakia s.r.o. spravující parky na Slovensku.

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

Uplatňované účetní politiky vycházejí z platných účetních předpisů a jsou doplněny skupinovými směrnicemi a metodickými pokyny. Pravidla pro konsolidaci jsou 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 property managerem / Skupinou. Podklady k zaúčtování provozních výnosů jsou dodány property managerem. Interní doklady jsou připraveny a účtovány ASB CR v souladu s aktuálně platnou účetní legislativou. Úhrady závazků jsou realizovány v spolupráci s ASB CR, kdy ASB CR připraví platební příkaz na základě zaúčtovaných podkladů a platba je následně autorizována oprávněnými osobami na straně Skupiny. Tím je zabezpečeno, že nemůže dojít k žádné úhradě závazku, o kterém by nebyla vedena účetní evidence.

Přístup do účetního systému je umožněn jenom úzkému okruhu zaměstnanců ASB CR, kteří se podílejí na zpracování účetnictví dceřiných společností a konsolidující společnosti Fidurock Nemovitosti a.s. 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 revidovány na úrovni Skupiny, kde dochází k další analýze vykázaných výsledků a analýze odchylek proti očekávaní a minulému období. Součástí výstupů od ASB CR pro Skupinu jsou i různé podpůrné rekongiliace, včetně rozvahových účtů. Konsolidovaná účetní závěrka, sestavována 2x ročně, je 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.

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, 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 rubropisem a předáním. K účinnosti převodu vůči Společnosti se vyžaduje oznámení změny osoby akcionáře Společnosti a předložení akcie společnosti. V případě, že má Společnost více akcionářů, je převoditelnost akcií omezena předkupním právem.

Jediným akcionářem Společnosti je FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam, 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 31.12.2025 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 1 433 489 tis. Kč:

Položka	Výše k 31.12.2025	Výše k 31.12.2024	Výše k 31.12.2023	Výše k 31.12.2022
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Kapitálové fondy a rezervy	594 996	502 407	496 249	485 545
Nerozdělený zisk	836 452	591 909	471 515	520 734
Vlastní kapitál celkem	1 433 489	1 096 356	969 804	1 008 319

* Údaje za rok 2024 a 2023 byly opraveny tak, jak je uvedeno v kapitole 2.18 "Oprava chyby minulých let" v Konsolidované účetní závěrce.

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

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 protinavrhy 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 v roce 2025 ani v roce 2024 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti

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

Informace o emitovaných 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.

Dne 10. října 2025 došlo v rámci navýšení emise k vydání dodatečných Dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě emise 200 mil Kč za účelem financování akvizice nové nemovitosti. Celkový objem vydaných Dluhopisů činí 900 mil. Kč.

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	90.000 kusů
Celková hodnota emise	900.000.000 Kč,
Datum emise	29.12.2023 (vydáno 70 000 ks)
Datum navýšení	10.10.2025 (vydáno 20 000 ks)
Splatnost emise	29.12.2028
Emisní kurz	100% nominální hodnoty dluhopisů
Výnos	Pevná úroková sazba ve výši 8,60 % p.a.
Výplata úroků	Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 29.6. a 29.12. příslušného roku
Zajištění	Zástavní právo první v pořadí k veškerým akciím Společnosti

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz pro navýšení emise ze dne 10.10.2025 byl 103,00 %.

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 ovládní Společnosti (Emitenta), jak je blíže specifikováno v rámci Emisních podmínek, právo žádat předčasné splacení Dluhopisů.

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

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

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

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v roce 2025 ani v roce 2024 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích, Klimatické záležitosti

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.

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, 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.

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 stanice v RP Tábor a během 2023 pokryla zbytek české části portfolia.

Skupina 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 dokončení, přičemž v roce 2026 by mělo dojít k jejich zprovoznění na všech objektech v České republice. Situace na Slovensku je monitorována a v blízké době dojde 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 enviromentální cíle. Společnosti plyne obrat z produktů nebo služeb (pronájmu střech pro provoz FVE) 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 nevýznamný.³

Společnost nemá povinnost sestavovat zprávu o udržitelnosti dle novely zákona o účetnictví, ani není součástí žádné jiné zprávy o udržitelnosti.

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Významná soudní řízení

Neexistují a v průběhu roku 2025 ani roku 2024 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Významné smlouvy

Za rok 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.

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

K 31.12.2025 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.

Odměny účtované auditory

Za rok 2025 byly Společnosti a Skupině auditorem účtován za auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky následující odměny:

V tis. CZK bez DPH	Odměny účtované Společnosti (Emitent)		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
	2025	2024	2025	2024
Rok				
Povinný audit	533	579	2 061	2 670
Ostatní auditorská činnost vyžadovaná zákonem	0	0	0	0
Ostatní neauditorské služby	0	0	0	0
Celkem	533	579	2 061	2 670

Auditor neposkytl žádné jiné služby mimo služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2025.

Portfolio skupiny

Geografická působnost společnosti

Skupina se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 31.12.2025 nacházelo třináct retail parků v provozu (z toho u tří retail parků probíhá development rozšíření stávajících nájemních ploch – rozšíření ploch pro AAA v Liberci, nástavba Trnava IIB a druhá etapa retail parku Levice) a další retail parkový projekt je ve fázi developmentu – Piešťany.

Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Společnost. Skupina 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 v dlouhodobém horizontu blíží k 100 %.

Aktuální portfolio skupiny k 31.12.2025:



Popis trhů, na kterých skupina působí

Česká republika

Česká ekonomika zažívá v posledních dvou letech solidní ekonomický růst a očekává se, že si dále udrží svou odolnost. Domácí poptávka zůstává silná, k čemuž přispívá rostoucí důvěra spotřebitelů i podnikatelů. Vzhledem k tomu, že se nejistota v oblasti obchodní politiky zmírňuje, nic nenasvědčuje tomu, že by nedávné obchodní ořesy měly významný dopad na růst. Celkově se předpokládá, že ekonomický růst zůstane v blízké budoucnosti robustní, než se do roku 2027 postupně stabilizuje. Očekává se, že česká koruna mírně posílí vůči euru, a to díky silným fundamentům a ekonomické konvergenci.

Český trh s komerčními nemovitostmi zaznamenal v roce 2025 rekordní rok, kdy celkové investice dosáhly 4,2 miliardy eur, což je nejvyšší hodnota v historii. Jedná se o více než dvojnásobek oproti 1,7 miliardám eur zaznamenaným v předchozím roce. Jen čtvrté čtvrtletí roku 2025 přispělo částkou 1,8 miliardy eur, což představuje nejvýraznější čtvrtletní výkon v historii a více než dvojnásobek objemu ve stejném období předchozího roku.⁴

⁴ Czech Republic Marketbeats - Q4 2025: Czech Republic Investment MarketBeat Reports, Cushman & Wakefield

Retail-Maloobchodní prodej

Na konci roku 2025 bylo ve výstavbě přibližně 119 700 m² maloobchodních ploch. Nákupní centra tvořila zhruba 66 % připravovaných projektů (přibližně 78 800 m²), zatímco retailové parky představovaly zbývajících 34 %. V 4. čtvrtletí 2025 vzrostly prémiové nájemné ve všech segmentech. Nájemné v nákupních centrech vzrostly na 160 EUR za m², což odráží meziroční růst o 12,7 %, zatímco nájemné v retailových parcích se mírně zvýšily na 16 EUR za m², což představuje meziroční nárůst o 10,3 %.⁵

Slovensko

Slovensko zaznamenalo jeden ze svých nejúspěšnějších roků v historii, k čemuž přispěly významné transakce s průmyslovými portfolii a silná přeshraniční aktivita českého kapitálu. Dominanci logistického sektoru doplnila aktiva v oblasti maloobchodu a smíšeného využití. Stabilita výnosů a účast zahraničních institucionálních investorů signalizují rostoucí vyspělost trhu a trvalou důvěru investorů.⁶

Trh práce zůstal v roce 2025 stabilní, nominální růst mezd mírně předstihl inflaci. Inflační tlaky přetrvávaly po celý rok, přičemž inflace se v průměru pohybovala kolem 4 %. V kombinaci s relativně vysokým daňovým zatížením to omezilo širší oživení maloobchodních výdajů, které za prvních jedenáct měsíců roku 2025 kumulativně poklesly o 0,8 %. Celkový ekonomický růst zůstal utlumený, přičemž HDP v 1.–3. čtvrtletí 2025 kumulativně vzrostl o 0,7 %.⁷

Retail-Maloobchodní prodej

Retailové parky zůstaly i v roce 2025 dominantním typem developerských projektů, přičemž celková nová nabídka dosáhla 98 400 m² v rámci 19 projektů. Na středním Slovensku bylo dokončeno 52 % projektů, zatímco západní a východní Slovensko se na tomto výsledku podílely každá 24 %, což potvrzuje pokračující geografickou diverzifikaci developerské činnosti v oblasti maloobchodu. Do budoucna se v roce 2026 plánuje dokončení přibližně 87 000 m² nových maloobchodních ploch, přičemž většinu připravovaných projektů opět tvoří retailové parky.

Prémiové nájemné v nákupních centrech se pohybovalo na úrovni 100 EUR za m² u jednotek o velikosti 50–100 m², zatímco nájemné v retailových parcích činilo v průměru 15 EUR za m². Do budoucna se očekává, že nájemné v retailových parcích v roce 2026 dále poroste v souladu s inflací.⁸

⁵ Czech Republic Marketbeats - Q4 2025: Czech Republic Investment MarketBeat Reports, Cushman & Wakefield

⁶ CEE Investment Market Update H2 2025, Cushman & Wakefield

⁷ Czech Republic Marketbeats - Q4 2025: Slovakia Investment MarketBeat Reports, Cushman & Wakefield

⁸ Czech Republic Marketbeats - Q4 2025: Slovakia Investment MarketBeat Reports, Cushman & Wakefield

Portfolio společnosti

Provozované retail parky

Retail Park Severka Liberec



Retail Park Severka v Liberci spadá do portfolia FIDUROCK od května 2016. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Park o velikosti téměř 14 000 m² je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Penny, TEDI, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Součástí retail parku je také moderní showroom ojetých vozů AAA Auto. V roce 2026 bude zahájen provoz rozšířených venkovních prostor pro AAA Auto o výměře cca 2 000 m².

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13,8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	603 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100 %

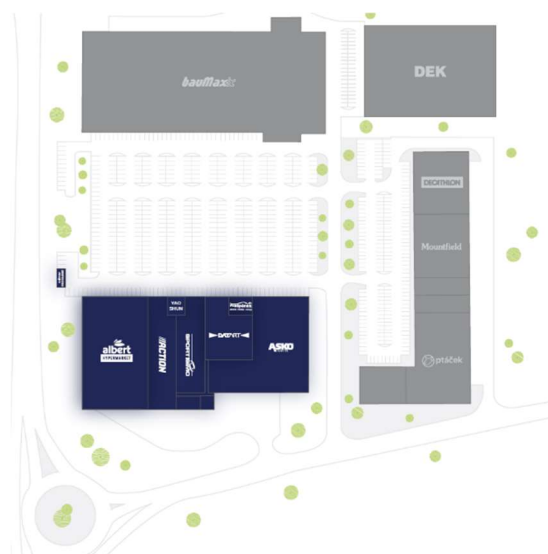


Retail park Tábor



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 nimiž 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 a na střeše retail parku jsou umístěny solární panely.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	9,6 tis m ²
Hodnota nemovitosti	346 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100 %



Retail Park Senica



Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se retail park o rozloze téměř 2 500 m², který se nachází přímo v zavedené obchodní zóně vedle hypermarketu Kaufland a Family Centra. Mezi hlavní nájemce patří CCC, TEDI, Super Zoo, Orion, které doplňují další nájemci.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	2,3 tis m ²
Hodnota nemovitosti	93 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100 %



Obchodní dům Saratov



Lokální obchodní dům SARATOV v Bratislavě na Slovensku patří do portfolia FIDUROCK od května 2018, a v roce 2020 prošla stavba částečnou rekonstrukcí. Jedná se o menší dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci městské části Dúbravka, které lidé využívají převážně ke každodenním nákupům. 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	8,0 tis m ²
Hodnota nemovitosti	357 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	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, Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost, Mountfield a další.

Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	12,8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	411 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100 %



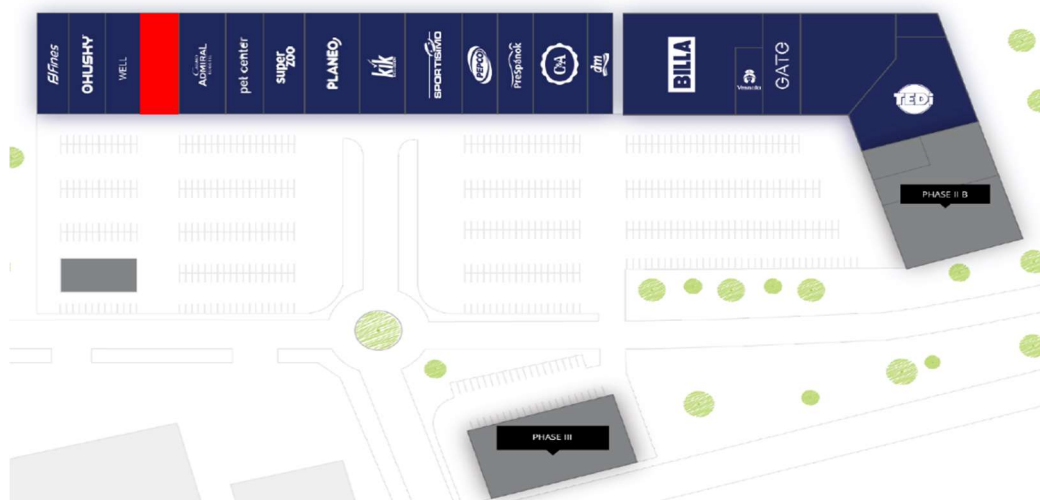
Retail Park Trnava



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 obvodu 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 první polovině roku 2022 byla zahájena výstavba II. Etapy, která byla v první polovině roku 2023 dokončena. Přístavba navýšila plochu k pronájmu o téměř 4 tis. m² a je pronajata nájemcům Billa, Gate, TEdi, lékárna a několika dalším. V Q4 2026 je plánováno otevření etapy IIB, pro kterou byl již vybrán nový nájemce.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014/2022
Plocha k pronájmu	12,0 tis m ²
Hodnota nemovitosti	445 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100 %



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 10,8 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	10,8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	433 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	92 %

CCC



Mountfield



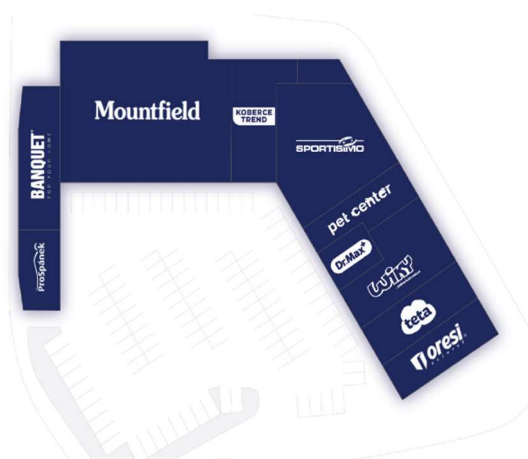
Retail park Staré Město



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. A 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
Rok stavby	2020, 2022
Plocha k pronájmu	4,6 tis m ²
Hodnota nemovitosti	213 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	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 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.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5,3 tis. m ²
hodnota. nemovitosti	236 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100 %



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 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.

Provozovatel	RP Milevsko s.r.o.
Lokace	Blanická, Milevsko
Rok stavby	2022
Plocha k pronájmu	4,1 tis m ²
Hodnota nemovitosti	176 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2025	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 a 100% obsazeností. Skladba nájemců ze všech oblastí maloobchodu vytváří ideální mix. 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	25,6 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	930 mil Kč
Obsazenost k 31.12.2025	100%



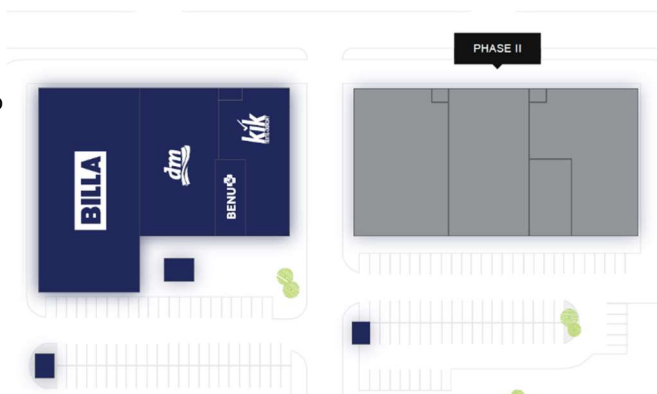
Retail Park Levice



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. Pro rok 2026 je plánováno zahájení výstavby druhé etapy.

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
Rok stavby	2024-2026
Plocha k pronájmu (I.+II.)	4,9 tis m ²
Hodnota nemovitosti	110 mil Kč



Arkáda Prostějov

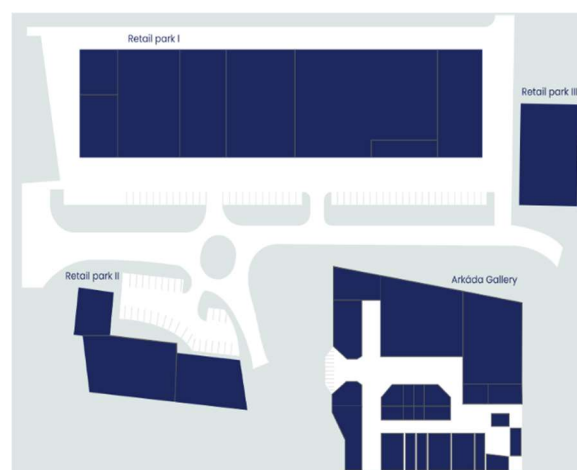


Arkáda Prostějov je mixem tří budov retail parku a jedné nákupní galerie. S celkovou pronajimatelnou plochou 11 045 m² spadá do portfolia Fidurock od listopadu 2025 jako nová akvizice. Obchodní park je plně pronajatý významnými nájemci, mezi které patří Lidl, Sportisimo, CCC, Pepco, Deichmann, Dr. Max a řada dalších.

Arkáda Prostějov patří mezi největší a nejúspěšnější obchodní centra v Olomouckém kraji. Nákupní park těží ze strategické polohy v blízkosti rozsáhlých obytných čtvrtí a sousedstvím s hypermarketem Tesco a obchodním domem OBI zaručuje nepřetržitý přísun zákazníků. Nachází se navíc na přímém napojení na dálnici D46, která propojuje Brno a Olomouc.

Celý park má nyní stoprocentní obsazenost a diverzifikovaný příjem rozložený mezi 35 obchodů, jako jsou Lidl, Pepco, CCC, Sportisimo, Dr. Max, Deichmann, Takko Fashion, Hecht či Breno.

Provozovatel	FIDUROCK Arkáda s.r.o.
Lokace	Konečná, Prostějov
Rok stavby	2002/2021
Plocha k pronájmu	11 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	633 mil Kč
Obsazenost k 31.12.2025	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, po vydání posledního zbývajících stavebního povolení. Stavba retail parku probíhá dle plánu a v roce 2026 dojde k jeho otevření.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rok stavby	2024-2025
Rozloha pozemku	23 tis m ²
Plocha k pronájmu	6,5 tis m ²
Hodnota nemovitosti	308 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.

Česká republika – vývoj v roce 2025

Výsledky české ekonomiky za 4. čtvrtletí potvrdily předchozí trend, růst české ekonomiky nejen pokračuje v solidním tempu, ale stává se také robustnějším.

HDP se zvýšil o 0,6 % vůči předchozímu kvartálu a navázal na silný růst z předchozího čtvrtletí o 0,8 % q/q. Tempo meziročního růstu dosáhlo ve 4. čtvrtletí 2,6 %. Dobrý výsledek za 4. kvartál podtrhuje i fakt, že růst byl rozložen mezi všechny základní složky poptávky. Jedinou výjimkou byl pokles zásob.

Spotřební výdaje domácností zůstaly výrazným faktorem celkového růstu HDP a na závěr roku vzrostly tempem mírně přes 3 procenta. Jistým milníkem je, že spotřeba domácností poprvé překonala své maximum z konce roku 2019, a dostala se tak nad předcovidovou úroveň. Také došlo k akceleraci investic, které měly podobný příspěvek k růstu jako spotřeba.

I na straně nabídky opět přispěly k růstu hrubé přidané hodnoty všechny obory, včetně průmyslu, který přispěl 0,5procentního bodu, což je jedna z nejvyšších hodnot od roku 2023. Toto vše dokresluje, že hospodářský růst nejen pokračuje v solidním tempu, ale je také robustnější, což zvyšuje šance, že bude v tomto vývoji dál pokračovat. Celkový obrázek se nemění. Za celý rok 2025 česká ekonomika vzrostla o 2,6 % (1,1 % v roce 2024), což je nejvyšší hodnota od roku 2022.⁹

HDP za rok 2025 byl o 2,6 % vyšší než v roce 2024. Celoroční růst pozitivně ovlivnila jak domácí, tak zahraniční poptávka. Výdaje na konečnou spotřebu domácností přispěly +1,1 p. b., výdaje na konečnou spotřebu vládních institucí +0,4 p. b., tvorba hrubého kapitálu +1,0 p. b. a saldo zahraničního obchodu +0,1 p. b.

Výdaje na konečnou spotřebu domácností vzrostly o 3,0 %, výdaje na konečnou spotřebu vládních institucí vzrostly o 2,2 % a tvorba hrubého fixního kapitálu byla vyšší o 2,0 %. Saldo zahraničního obchodu vzrostlo v běžných cenách meziročně o 0,8 mld. Kč na +504,2 mld. Kč.

HPH se v roce 2025 zvýšila v porovnání s předchozím rokem o 2,8 %. K růstu HPH nejvýrazněji přispěla skupina odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství (+0,7 p. b.), informační a komunikační činnosti (+0,6 p. b.) a průmysl (+0,4 p. b.). Celková zaměstnanost vzrostla ve srovnání s předchozím rokem o 1,1 % na 5 509 tisíc osob. Celkem bylo odpracováno o 2,3 % hodin více než v roce 2024.¹⁰

Česká republika – očekávaný vývoj

Inflace se v posledních dvou letech držela blízko 2 % cíle a na konci loňska zpomalila na 2,1 %. Pomáhá silnější koruna (levnější pohonné hmoty a potraviny), zatímco jádrovou inflaci pod 3 % drží hlavně zdražování služeb, spojené s růstem mezd a cen nemovitostí. Letos inflace dočasně klesne kvůli jednorázovým vlivům, v roce 2027 mírně vzroste, ale zůstane blízko cíle.

Ekonomika roste a bude nad potenciálem, což působí proinflačně. Tahounem růstu bude spotřeba domácností, později i investice. Zahraniční obchod přispěje neutrálně. Kurz koruny mírně oslabí k 24,5 CZK/EUR, úrokové sazby zůstanou krátkodobě stabilní a poté mírně vzrostou.

Rizika jsou vyrovnaná: proinflační (rychlejší růst úvěrů, mezd, výdajů vlády, ceny služeb) i protiinflační (silnější koruna, slabší zahraniční poptávka). Nejistotou zůstává geopolitická situace.¹¹

Slovensko – vývoj v roce 2025¹²¹³

Růst ekonomiky SR zůstal v mírném plusu, tempo růstu bylo nejpomalejší za poslední tři roky. Zaměstnanost podle výběrového šetření pracovních sil mírně klesla, nezaměstnanost se mírně zvýšila. Růst nominálních i reálných mezd pokračoval mírně výraznějším tempem.

⁹ Ekonomika pokračuje v robustním růstu - <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Ekonomika-pokracuje-v-robustnim-rustu/>

¹⁰ Tvorba a užití HDP - 4. čtvrtletí 2024 - <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2024>

¹¹ ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE ZIMA 2026 - https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_menove_politice/2026/zima_2026/download/zomp_2026_zima.pdf

¹² Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2025 – dostupné na webu <https://slovak.statistics.sk/>

¹³ Slovenský štatistický úrad – Hrubý domáci produkt vo 4. štvrťroku a za rok 2025

Hrubý domácí produkt (HDP) se ve 4. čtvrtletí 2025 meziročně ve stálých cenách zvýšil o 1 %. V běžných cenách byl objem HDP meziročně vyšší o 5,9 % a oproti 3. čtvrtletí 2025 sezónně očištěná tvorba HDP reálně vzrostla o 0,3 %.

Inflace ve 4. čtvrtletí 2025 dosáhla úrovně 3,8 %, byla to nejnižší čtvrtletní hodnota v roce 2025. Úroveň 4 % překročila ve 2. a 3. čtvrtletí. Vliv na celkovou úroveň měly ceny potravin v jádrové inflaci, ve čtvrtém čtvrtletí se meziročně zvýšily o 2 %. Tempo růstu se oproti 3. čtvrtletí výrazně zmírnilo, kdy se ceny ještě zvyšovaly o 4,5 %. Regulované ceny byly meziročně vyšší o 3,6 %.

Za rok 2025 nezaměstnanost meziročně vzrostla o 1,2 % na 149,5 tis. osob. Míra nezaměstnanosti se zvýšila o 0,1 p. b. na 5,4 %. V průměru za rok 2025 klesl meziročně počet pracujících o 0,4 % na 2 610,7 tis. osob. V roce 2025 dosáhla průměrná nominální měsíční mzda zaměstnance v hospodářství 1 620 eur, meziročně se zvýšila o 6,3 %. Reálná mzda stoupla o 2,2 %.

Slovensko – očekávaný vývoj¹⁴

Hospodářský růst mírně oslabí na 1,9 % v roce 2025 v důsledku rostoucí nejistoty ohledně světové ekonomiky a stagnace německé ekonomiky. Na druhé straně by ekonomiku měly podpořit očekávané investice z Plánu obnovy a odolnosti. Reálné příjmy porostou, domácnosti však budou utrácet opatrněji a spotřeba bude dále tlumena konsolidací veřejných financí. Trh práce by měl zůstat stabilní a míra nezaměstnanosti by měla v roce 2026 klesnout na nové minimum 5,2 %. Rizika prognózy jsou však vychýlena směrem dolů. Nižší čerpání fondů EU může vést k nižší tvorbě kapitálu. Navíc sílí známky rostoucího protekcionismu ve světovém obchodě. Zavedení cel mezi USA a na druhé straně EU a Čínou může v krajním případě snížit slovenský HDP o 0,5 % HDP ročně.

Česká republika¹⁵	skutečnost			aktuální predikce ČNB/MFČR	
Hlavní indikátory	2023	2024	2025	2026	2027
reálné HDP – růst v %	-0,4 %	1,1 %	2,6 %	2,9 %	2,9 %
míra průměrné inflace v %	10,7 %	2,5 %	2,5 %	1,6 %	2,1 %
nezaměstnanost v %	2,6 %	2,7 %	2,9 %	3,0 %	2,9 %
růst reálné hrubé mzdy v %	-2,4 %	4,7 %	4,6 %	4,5 %	2,9 %

Slovenská republika¹⁶	skutečnost			aktuální predikce MFSR (RZZ)	
Hlavní indikátory	2023	2024	2025	2026	2027
reálné HDP – růst v %	1,1 %	1,9 %	0,8 %	1,0 %	1,2 %
míra průměrné inflace v %	10,7 %	2,8 %	4,0 %	3,8 %	2,5 %
nezaměstnanost v %	5,9 %	5,3 %	5,3 %	5,4 %	5,8 %
růst reálné hrubé mzdy v %	-0,8 %	3,7 %	2,1 %	0,6 %	1,5 %

Globální ekonomiku v posledním roce provázela nejistota v obchodní politice a nově i geopolitická rizika (např. Venezuela či Írán), ta však zatím měla jen omezený dopad na ceny ropy. Americká ekonomika roste tempem lehce nad 2 %, přičemž hlavními tahouny jsou spotřeba, vývoz a vládní výdaje (zejména na obranu). Růst bude nadále podporován vysokými investicemi do umělé inteligence, které zvyšují produktivitu a patří mezi klíčové faktory globálního růstu. Čína čelí dopadům obchodních bariér ze strany USA, ale částečně je kompenzuje posilováním vazeb s jinými ekonomikami. Její růst však brzdí slabá domácí poptávka, takže se v příštích letech očekává další zpomalení.¹⁷

¹⁴ Komentář - 74. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2026)

¹⁵ ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

¹⁶ Komentář - 74. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2026)

¹⁷ Zprávy o měnové politice – <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-zima-2026/>

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti¹⁸

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 společnosti. Společnost jako holding poskytuje prostředky prostřednictvím příplatků do kapitálových fondů jednotlivým dceřiným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

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 31.12.2025 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 reflektujícího mimo jiné dopad Ruské invaze na Ukrajině 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.

¹⁸ Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční částí – konsolidovaná závěrka 2025

Hodnocení rizika

Dceřiné společnosti využívají při bankovním EUR financování zajištění pomocí fixních sazeb, a kombinace úrokových swapů a floor. Společnost využívá swapy na 70 % hodnoty úvěrového rámce poskytnutého financující bankou.

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 24,245 (31.12.2025) na straně aktiv byla negativně ovlivněna hodnota retail parků (stanovená v EUR), která byla na straně dluhu kompenzována poklesem 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 nemovitostí, 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 a profesionální pravidelnou údržbou v každé nemovitosti. V rámci roku 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 31.12.2025 obsazeny z 99 % 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 společnostmi 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 postupnou stabilizaci makroekonomického prostředí v Česku i na Slovensku, především stabilní růst HDP, dodržení inflačního cíle, 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 – každý retail park se nachází v jiném městě.

Rizika spojená s procesem účetního výkaznictví

Skupina využívá k zajištění účetních služeb externího dodavatele, společnost ASB Czech Republic, 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 zamčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční finanční 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 extrémních výkyvů 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 s ohledem na udržitelnost a dlouhodobý růst. V roce 2026 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 2026 by mělo dojít ke zprovoznění fotovoltaik na všech zbývajících 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 redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným významným investičním výdajům.

Development nových projektů

Skupina v dalším průběhu roku 2026 plánuje získání Stavebního povolení na stavbu projektu RP Levice, II. Etapa a její zahájení. Zároveň je v plánu dokončení prací a otevření retail parku Piešťany. Dále rozšíření retail parku 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 prodloužení 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 prodloužení 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.

Akvizice 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. Zároveň Společnost analyzuje možnosti vstupu na trh rakouský. Pro rok 2026 jsou v plánu další akvizice nových retail parků. Všechny nové akvizice podléhají důkladnému výběru podpořeného interními analýzami a externími due dilligence.

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 2026 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. Model považujeme za stabilní a vhodný pro portfolio Společnosti. V roce 2025 došlo k navýšení a uvolnění akviziční tranše v souvislosti s nákupem retail parku Arkáda Prostějov.

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 31.12.2025

Po rozvahovém dni došlo k eskalaci geopolitického napětí v souvislosti se situací kolem Íránu, která může nepřímo ovlivnit ceny energií, materiálů a stavebních prací, stabilitu dodavatelských řetězců i dostupnost a cenu dlouhodobého financování. K datu schválení této výroční finanční zprávy společnost neidentifikovala skutečnosti, které by vyžadovaly úpravu účetních hodnot vykázaných k rozvahovému dni; možné budoucí dopady jsou průběžně monitorovány.

Po 31.12.2025 nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční finanční zprávě.

Základní finanční informace

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky¹⁹

Ukazatel	2025	2024
Hospodářské výsledky [mil. Kč]		
Hrubé provozní výnosy	315,9	297,0
Čistý provozní zisk	286,0	276,5
Provozní zisk	501,1	397,8
Zisk před daní	372,9	170,7
Čistý zisk	250,9	118,6
Finanční situace [mil. Kč]		
Celková aktiva	5 526,1	4 617,7
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	5 300,5	4 493,6
<i>z toho oběžná aktiva</i>	225,5	124,1
Vlastní kapitál	1 433,5	1 096,4
Dlouhodobé závazky	3 894,6	3 246,9
<i>z toho úročený dluh</i>	3 376,2	2 796,2
Krátkodobé závazky	198,0	274,4
<i>z toho úročený dluh</i>	86,3	153,3
Finanční ukazatele [% , roky]		
Rentabilita investovaného kapitálu	7,1 %	7,8 %
Kapitálová přiměřenost	25,9 %	23,7 %
Zisková marže	6,5 %	-14,4 %
Obrátka stálých aktiv	6,0 %	6,6 %
<hr/>		
NOPAT	379,1	345,8
IC	5 376,7	4 456,7
Provozní CF	187,2	233,9
Peněžní prostředky	46,6	40,4
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	230,3	161,5
Provozní rentabilita investovaného kapitálu	5,3 %	6,2 %

* Údaje za rok 2024 a 2023 byly opraveny tak, jak je uvedeno v kapitole 2.18 "Oprava chyby minulých let" v Konsolidované účetní závěrce.

Provozní rentabilita investovaného kapitálu je ovlivněna nákupem retail parku Arkáda Prostějov. Nákup proběhl 20. listopadu 2025. Z tohoto důvodu došlo k výraznému navýšení hodnoty investičního majetku (položka IC), ale cash flow má velmi nízký dopad.

Hrubé provozní výnosy Skupiny roku 2025 dosáhly 315,9 mil. Kč a v porovnání s rokem 2024 vzrostly o 6,4 %. Růst hrubých výnosů je mimo jiné způsoben akvizicí RP Arkáda Prostějov na konci roku 2025, obsazením volných prostorů a v neposlední řadě indexací nájmu.

Celkový provozní zisk vzrostl na 501,1 mil. Kč z 397,8 mil. Kč. Tento růst je způsoben především ziskem z přecenění investičního majetku. Celková aktiva Společnosti za rok vzrostla o 908,4 mil. Kč zejména jako důsledek kapitálových investic na jednotlivých projektech a přecenění investičního majetku.

¹⁹ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

Na konci roku 2025 Skupina vykazovala dlouhodobý úročený dluh ve výši 3 376,2 mil. Kč. Je tvořen úvěrovými závazky UniCredit a dluhopisy administrovanými J&T. V roce 2024 byl dluh ve výši 2 796,2 mil. Kč. Nárůst v roce 2025 primárně souvisí s pořízením Arkáda Prostějov.

Vlastní kapitál za rok 2025 vzrostl z 1 096 mil. Kč na 1 434 mil. Kč zejména v důsledku generovaného čistého zisku.

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

Finanční ukazatele a aktuální geopolitická situace ve světě

V uplynulém období bylo globální ekonomické prostředí ovlivněno významnými geopolitickými faktory, zejména pokračující ruskou invazí na Ukrajině a přetrvávajícím napětím na Blízkém východě. Tyto vlivy se promítají především do zvýšené volatility finančních trhů, vývoje úrokových sazeb a celkové investiční nejistoty.

V segmentu nemovitostí a dlouhodobých investic se však tyto skutečnosti projevují odlišně. Aktiva navázaná na každodenní potřeby obyvatel, jako je nájemní bydlení či retailové nemovitosti, si i v tomto prostředí udržují stabilní poptávku a schopnost generovat předvídatelné výnosy. Současná situace tak dále potvrzuje význam zaměření na kvalitní lokality, dlouhodobé nájemní vztahy a konzervativní investiční přístup založený na reálných aktivech.

S ohledem na uvedené skutečnosti zůstává přehled finančních ukazatelů konzistentní s předchozími výročními finančními zprávami. Stávající ukazatele nebyly upravovány ani nebyly zavedeny nové alternativní metriky.

Společnost vykazuje kapitálovou přiměřenost 25,9 % respektive 23,7 % bilanční sumy ve sledovaných letech.

Akvírované projekty a developmeny 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 Íránský konflikt, neměly 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 tomuto datu v roce 2025 činila celková hodnota nemovitostí více než 5 miliard Kč.

Celková hodnota nemovitostí k 31.12.2025 v mil. Kč:

Nemovitost (mil. Kč)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Trutnov								870	924	930
Prostějov										633
Liberec	316	316	381	371	478	514	508	536	594	603
Trnava				282	291	325	399	416	435	445
Prešov				419	428	405	394	406	427	433
Mladá Boleslav				349	362	369	359	369	397	411
Saratov			280	282	307	332	320	336	349	357
Tábor	311	332	355	297	333	319	310	319	334	346
Piešťany			52	55	74	72	71	50	201	308
Choceň			19	37	102	214	210	217	227	236
Staré Město			35	133	174	173	186	191	211	213
Milevsko				11	15	48	161	165	172	176
Levice						17	18	37	109	110
Senica			76	75	87	85	82	87	91	93
Celkem (mil. Kč)	626	648	1 197	2 311	2 650	2 875	3 017	4 000	4 472	5 294

1. ledna 2025 – 31.prosince 2025

Zpráva o vztazích

společnosti

FIDUROCK Nemovitosti, a.s.

podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období roku 2025

Členové představenstva společnosti FIDUROCK Nemovitosti, a.s. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110, IČ: 045 64 111, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1 (v této zprávě též jen „**Společnost**“) zpracovali následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“), za účetní období roku 2025 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných členům představenstva Společnosti, jednajícím s péčí řádného hospodáře, byla společnost ke konci rozhodného období ovládána společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (dále jen „**Ovládající společnost**“). Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2025, a to dle informací dostupných statutárním orgánům společnosti. Struktura vztahů je graficky znázorněna v Příloze č.1.

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

Tabulka č. 1 Společnosti přímo ovládané Společností

Obchodní název	Identifikační číslo/stát	Podíl na hlasovacích právech
Retail park Tábor s.r.o.	045 38 943/CZ	100 %
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	043 28 884/CZ	100 %
Retail park Senica s.r.o.	51 055 511/SK	100 %
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	31 396 895/SK	100 %
Projekt Piešťany, s.r.o.	51 684 349/SK	100 %
Retail park Staré Město s.r.o.	074 18 451/CZ	100 %
RP Choceň, s.r.o.	061 34 475/CZ	100 %
RP Milevsko, s.r.o.	276 13 593/CZ	100 %
Retail Park Mladá Boleslav, a.s.	274 02 711/CZ	100 %
RP Trnava, a.s.	47 144 513/SK	100 %
Retail park Prešov, s.r.o.	36 765 635/SK	100 %
Fidurock Projekt 22, s.r.o.	081 08 161/CZ	100 %
Retail Park Levice s.r.o.	52 760 839/SK	100 %
Retail park Trutnov s.r.o.	194 83 368/CZ	100 %
FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.	237 07 607/CZ	100 %

Společnost dále nepřímo ovládá společnost FIDUROCK Arkáda s.r.o. IČO: 19433174 prostřednictvím společnosti FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.

1.2 Ovládající osoby

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., Registrační číslo: 645 04 204, se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam, Nizozemské království. Podíl na hlasovacích právech: 100 %. Společnost je ovládána ultimátními vlastníky, kterými jsou pan Petr Valenta a pan David Hauerland.

2. Způsob a prostředky ovládní

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

3. Ovládaná osoba a úloha Ovládané osoby v rámci seskupení

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

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Z důvodu obchodního tajemství nejsou o smluvních dokumentech zveřejněny všechny detaily.

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

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

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 1.4.2019

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 21.1.2019

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

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

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

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

Toto Vedlejší ujednání uzavřené mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V., J & T BANKA a.s. a Společností se týká závazku smluvních stran Smlouvy o příplatku mimo základní kapitál, uzavřené dne 21.1.2019, nečinít bez souhlasu Banku žádné změny v této Smlouvě.

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

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

Smlouva o úvěru, uzavřená dne 25.6.2019

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

Na základě této Smlouvy byla Společnosti k 31.12.2024 poskytnuta půjčka ve výši 87 009 620,66 CZK.

Smlouva o úvěru, uzavřená dne 6.1.2023

Tato Smlouva uzavřená mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V. („úvěrovaný“) a Společností se týká poskytnutí úročeného úvěrového rámce až do výše 500 000 000 CZK.

Úvěrová sazba je smlouvou stanovena na 10,50 % *per annum*.

Na základě této Smlouvy byla Společnosti k 31.12.2025 poskytnuta půjčka ve výši 72 982 938 CZK.

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

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

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

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

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

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

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 2.12.2020

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

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 9.9.2021

Tato Smlouva uzavřená mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V. („Postupitel“) a Společností („Postupník“) se týká postoupení pohledávky, kterou Postupitel eviduje za společností Retail Invest LV s.r.o. ve výši 113 410,32 EUR. Závazek z postoupení byl vypořádán jako navýšení úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru ze dne 25.6.2019.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 31.12.2022

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

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 34 832 931, 57 CZK.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 30.6.2025

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

Na základě této Dohody byly v roce 2025 navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 96 928 715,66 CZK.

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

Smlouva o poskytování servisních služeb, uzavřená dne 1.4.2018

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

Na základě této smlouvy nebylo v roce 2024 fakturováno.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 10.5.2019

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

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

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 14.5.2019

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

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

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 2.7.2019

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

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

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 1.11.2019

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

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2019 pohledávku za SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. ve výši 246332,22 EUR.

Dohoda o narovnání, uzavřená dne 30.6.2021

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. se týká narovnání vzájemných pohledávek a závazků.

Na základě této Dohody byl navýšen závazek z titulu půjčky EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. vůči FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. o 6 500 EUR a zároveň snížen závazek z titulu půjčky Společnosti vůči FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. o 6 500 EUR.

Dohoda o narovnání, uzavřená dne 15.10.2021

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. se týká narovnání vzájemných pohledávek a závazků.

Na základě této Dohody byl splacen závazek Společnosti z titulu vkladu do ostatních kapitálových fondů EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. ve výši 185 111,85 CZK a zároveň navýšen závazek z titulu půjčky Společnosti vůči FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. o 185 111,85 CZK.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 10.9.2022

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

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2022 pohledávku za RP Milevsko s.r.o. ve výši 1 772 131,48 EUR.

Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru, uzavřený dne 1.1.2024

Tento Dodatek uzavřený mezi Společností a Retail Park Levice s.r.o. navyšuje úvěrový rámec do výše 2 000 000 EUR.

Dohoda o vzájemném započtení pohledávek, uzavřená dne 31.12.2025

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a Projekt Piešťany s.r.o. se týká započtení pohledávky Společnosti plynoucí ze Smlouvy o úvěru ze dne 12.7.2018 a závazku plynoucího ze Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 31.12.2025.

Na základě této Dohody byly započteny vzájemné pohledávky ve výši 500 000 EUR.

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 31.12.2025

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a Projekt Piešťany s.r.o. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 500 000 EUR.

Dohoda o vzájemném započtení pohledávek, uzavřená dne 31.12.2025

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a Projekt Piešťany s.r.o. se týká započtení pohledávky Společnosti plynoucí ze Smlouvy o úvěru ze dne 12.7.2018 a závazku plynoucího ze Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 31.12.2025.

Na základě této Dohody byly započteny vzájemné pohledávky ve výši 350 000 EUR.

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 31.12.2025

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a Projekt Piešťany s.r.o. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 350 000 EUR.

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 31.12.2025

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a Retail Park Levice s.r.o. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 350 000 EUR.

Prohlášení společníka o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřené dne 31.12.2025

Toto Prohlášení uzavřené mezi Společností a Retail Park Levice s.r.o. se týká započtení pohledávky Společnosti plynoucí ze Smlouvy o úvěru ze dne 9.9.2021 a závazku plynoucího ze Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 31.12.2025.

Na základě této Dohody byly započteny vzájemné pohledávky ve výši 350 000 EUR.

Dohoda o převzetí závazku společníka k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 31.12.2025

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a Retail park Staré Město s.r.o. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 6 000 000 CZK.

Dohoda o zápočtu, uzavřená dne 1.7.2025

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a Retail park Staré Město s.r.o. se týká započtení pohledávky Společnosti plynoucí ze Smlouvy o úvěru ze dne 15.4.2019 a závazku plynoucího ze Dohody o převzetí závazku společníka k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 1.7.2025.

Na základě této Dohody byly započteny vzájemné pohledávky ve výši 6 000 000 CZK.

Dohoda o převzetí závazku společníka k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 29.10.2025

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 3 600 000 CZK.

Souhlas jednatelů s příplatkem, uzavřený dne 29.10.2025

Tento Souhlas uzavřený mezi Společností a FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o. se týká započtení pohledávky Společnosti plynoucí ze Smlouvy o úvěru ze dne 29.10.2025 a závazku plynoucího z Dohody o převzetí závazku společníka k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 29.10.2025.

Na základě této Dohody byly započteny vzájemné pohledávky ve výši 6 000 000 CZK.

Smlouva o úvěru, uzavřená dne 29.10.2025

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o. se týká poskytnutí úvěrového rámce až do výše 200 000 000 CZK.

Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru, uzavřený dne 29.10.2020

Tento Dodatek uzavřený mezi Společností a FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o. navyšuje úvěrový rámec do výše 250 000 CZK.

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

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jiná jednání než ta, která jsou uvedena v odstavci 4, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31.12.2025.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

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

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

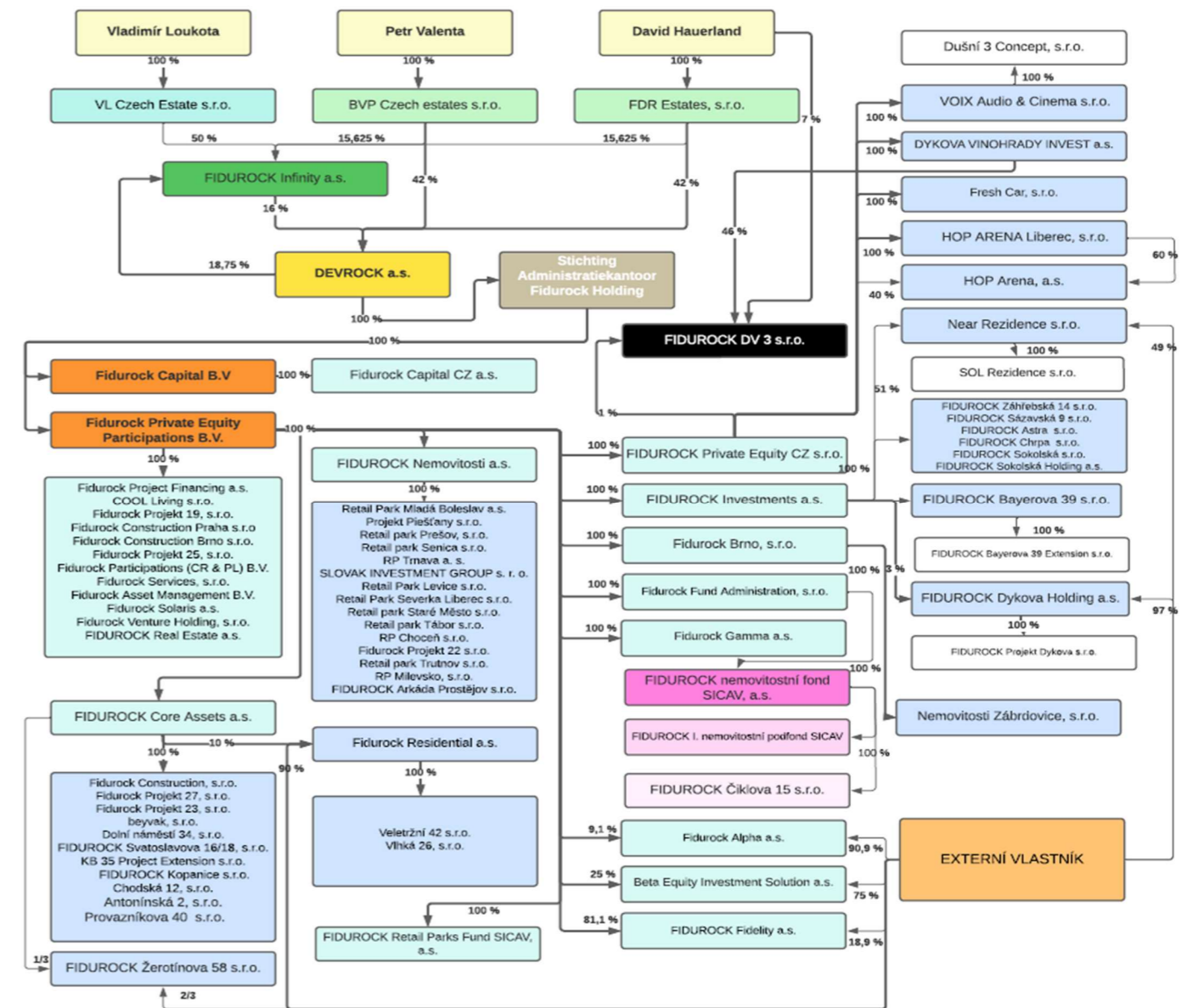
Datum: 31. března 2026



David Hauerland, MBA

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Příloha č. 1.



Finanční část

Zpráva o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

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

ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ A INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. a jejich dceřiných společností (dále také „skupina“) a individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále také „společnost“) sestavených na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Konsolidovaná účetní závěrka se skládá z Konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, Konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, Konsolidovaného výkazu o změnách vlastního kapitálu a Konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a Přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách („konsolidovaná účetní závěrka“).

Individuální účetní závěrka se skládá z Individuálního výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, Individuálního výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, Individuálního výkazu o změnách vlastního kapitálu a Individuálního výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a Přílohy této individuální účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách („individuální účetní závěrka“).

Podle našeho názoru:

- Přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice skupiny k 31. prosinci 2025 a její konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.
- Přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti k 31. prosinci 2025 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované i individuální účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na společnosti nezávislí. Splníli jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.18 konsolidované přílohy účetní závěrky, který popisuje opravu chyb minulých období z titulu nesprávného účtování odloženého daňového závazku a odložené daňové pohledávky. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských společností a jejích přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejích přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

Jiná skutečnost

Konsolidovaná i Individuální účetní závěrka společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. za rok končící k 31. prosinci 2024 byla auditována jiným auditorem, který k těmto účetním závěrkám dne 30. dubna 2025 vyjádřil výroky bez výhrad.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované a individuální účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované a individuální účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu (platná pro individuální účetní závěrku)	Způsob řešení
Ocenění investic v dceřiných společnostech	
Společnost působí jako holdingová společnost, která vlastní podíly v nekótovaných dceřiných společnostech. Tyto investice jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o kumulované ztráty ze snížení hodnoty v souladu s požadavky IAS 36 - Snížení hodnoty aktiv.	Na provádění auditorůvých postupů se podíleli interní odborníci na oceňování. V rámci našich postupů jsme vyhodnotili předpoklady a metodiku použitou vedením Skupiny pro stanovení reálné hodnoty investic, přičemž jsme se zaměřili především na porovnání úsudků vedení s tržní praxí.
Hrubá hodnota investic v dceřiných společnostech činila k 31. prosinci 2025 částku 733 mil. Kč, přičemž byly vytvořeny opravné položky ve výši 7 mil. Kč.	Provedli jsme analýzu rozpočtů a budoucích peněžních toků vycházejících z identifikovaných peněžotvorných jednotek. Posoudili jsme předpokládaný vývoj plánovaných peněžních toků, porovnali je s očekávanými vedení a vyhodnotili klíčové předpoklady použité v oceňovacím modelu.
Ke konci každého účetního období společnost posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty investic, a to na základě stanovení reálné hodnoty jednotlivých investic.	Dále jsme posoudili návrh a zavedení vybraných kontrol v procesu oceňování investic v dceřiných společnostech, včetně kontroly výsledku oceňovacích modelů ze strany vedení Skupiny.
Posouzení potřeby tvorby opravných položek vychází z odhadu reálné hodnoty jednotlivých investic, která je stanovena zejména pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Tento proces zahrnuje významné úsudky vedení, zejména při stanovení budoucích peněžních toků, diskontní míry a dalších klíčových předpokladů, které jsou ovlivněny očekávaným vývojem trhu v České republice a na Slovensku.	Otestovali jsme klíčové vstupy a předpoklady použité vedením, zejména projekce peněžních toků, diskontní míru a dlouhodobé tempo růstu. Současně jsme posoudili přiměřenost použitých oceňovacích modelů, zejména metody diskontovaných peněžních toků, a ověřili matematickou správnost provedených výpočtů.
Informace o této záležitosti jsou uvedeny v bodě 4 Investice do dceřiných společností přílohy individuální účetní závěrky.	Rovněž jsme se zaměřili na to, zda informace uvedené Společností v příloze individuální účetní závěrky, jsou v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.
Vzhledem k významnosti hodnoty investic v dceřiných společnostech ve struktuře aktiv Společnosti a k míře úsudku, nejistot a odhadů, z nichž ocenění vychází, byla tato oblast identifikována jako hlavní záležitost auditu.	

Hlavní záležitost auditu (platná pro konsolidovanou účetní závěrku) Ocenění dlouhodobého investičního majetku reálnou hodnotou	Způsob řešení
Skupina vlastní maloobchodní retail-parky a pozemky určené k výstavbě, které oceňuje reálnou hodnotou v souladu s IAS 40 - Investice do nemovitosti, přičemž změny reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztráty.	Na provádění auditorůvých postupů se podíleli interní odborníci na oceňování. V rámci našich postupů jsme vyhodnotili předpoklady a metodiku použitou vedením Skupiny a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého investičního majetku.
Hodnota dlouhodobého investičního majetku oceněného reálnou hodnotou činila k 31. prosinci 2025 částku 5 294 mil. Kč.	Zaměřili jsme se na porovnání úsudků externího znalce a vedení Skupiny s tržní praxí a porovnali jsme odhadované hodnoty investičního majetku se srovnatelnými retail-parky na českém a slovenském trhu.
Při stanovení reálné hodnoty investičního majetku vycházelo vedení Skupiny z posudků externího nezávislého odhadce. Reálná hodnota dokončeného investičního majetku je stanovena metodou kapitalizace příjmů, zatímco reálná hodnota investičního majetku ve výstavbě je stanovována metodou zůstatkové hodnoty.	Posoudili jsme návrh a zavedení vybraných klíčových interních kontrol týkajících se odhadů reálné hodnoty investičního majetku, včetně interních kontrol zaměřených na validaci výsledků ocenění a kontrol správnosti vstupních údajů, zejména údaje o pronajimatelných plochách, výši kapitalizovaných příjmů, zbývajících dobách nájemních smluv a údajů uvedených v přehledech nájemců použitých v oceňovacích posudcích.
Odhad reálných hodnot investičního majetku zahrnuje řadu klíčových předpokladů, zejména odhadovanou výši nájemného na metr čtvereční, ekvivalentní výnos, míru obsazenosti retail-parků a vyhodnocení makroekonomických a geografických faktorů, které mají vliv na úroveň obsazenosti a výši nájemného.	Dále jsme posoudili objektivitu, nezávislost a odbornou způsobilost externího znalce a zhodnotili, zda neexistují omezení rozsahu jeho práce, která by mohla významně ovlivnit výsledek ocenění.
Informace o této záležitosti jsou uvedeny v bodě 3.1. Investiční nemovitý majetek přílohy konsolidované účetní závěrky	Rovněž jsme se zaměřili na to, zda informace uvedené Skupinou v příloze konsolidované účetní závěrky týkající se oceňování dlouhodobého investičního majetku, jsou v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční finanční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované a individuální účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované a individuální účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou a individuální účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované a individuální účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti, byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti, splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a Výboru pro Audit společnosti za konsolidovanou a individuální účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované a individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované a individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované a individuální účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je skupina a společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované a individuální účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované a individuální účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení skupiny nebo společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve skupině a společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované a individuální účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná a individuální účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované a individuální účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované a individuální účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslné opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem skupiny a společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze konsolidované a individuální účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované a individuální účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny a společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované a individuální účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny a společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina nebo společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované a individuální účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná a individuální účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a jejich kontrolu. Výrok auditora je naší výhradní odpovědností.

Naši povinnosti je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naši povinnosti je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitosti, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované a individuální účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a rady (EU) č. 537/2014

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 22. října 2025 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme první rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované a individuální účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 30. dubna 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční finanční zprávě.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), které se vztahuje na účetní závěrku.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF odpovídá představenstvo společnosti. Představenstvo společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- Návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF.
- Sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.
- Výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací závěr ohledně toho, zdali účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkami historických finančních informací (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- Seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF.
- Seznámili jsme se s vnitřními kontrolami společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF.
- Identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s nařízením o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou.
- Na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali:

- Účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.
- Zveřejnění obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byla značkováána a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - Byl použit značkovací jazyk XBRL.
 - Byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s přílohou IV nařízení o ESEF.
 - Značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Vzhledem k technickým omezením spojeným s blokovým značením konsolidované účetní závěrky podle jednotného evropského elektronického formátu (ESEF) nemusí být obsah některých značek v příloze v účetní závěrce zobrazen identicky s příloženými konsolidovanými účetními výkazy.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrky společnosti za rok končící 31. prosince 2025 obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 1. května 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529

Fidurock Nemovitosti a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2025
sestavená na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém
Evropskou unií

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

**Individuální účetní závěrka za rok končící
31. prosince 2025**

*sestavená na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém
Evropskou unií*

Individuální Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobá aktiva		726 130	601 286
Investice v dceřiných společnostech	Pozn. 4	726 130	601 286
Oběžná aktiva		879 030	651 065
Poskytnuté půjčky ve skupině	Pozn. 6	876 695	649 994
Peníze a peněžní ekvivalenty	Pozn. 8	2 096	1 040
Ostatní aktiva	Pozn. 7	239	31
AKTIVA CELKEM		1 605 160	1 252 351
Vlastní kapitál		460 703	278 128
Základní kapitál	Pozn. 9.1	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	Pozn. 9.2	581 599	484 670
Nerozdělený zisk/ztráta	Pozn. 9.3	(122 936)	(208 582)
Dlouhodobé závazky		892 121	686 604
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	892 121	686 604
Krátkodobé závazky		252 336	287 619
Úvěry a půjčky	Pozn. 11	247 888	286 727
Ostatní krátkodobé závazky	Pozn. 12	4 233	725
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	215	167
Bankovní úvěry	Pozn. 11	0	0
ZÁVAZKY CELKEM		1 144 457	974 223
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 605 160	1 252 351

Individuální Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2025

	Pozn.	1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
Úrokové výnosy vypočtené dle efektivní úrokové míry	Pozn. 14, 18	70 308	54 304
Úrokové náklady vypočtené dle efektivní úrokové míry	Pozn. 15	(84 235)	(82 638)
Provozní náklady	Pozn. 16	(1 583)	(3 590)
Tvorba / (Rozpouštění) opravné položky k úvěrům ve skupině	Pozn. 18	24 391	8 405
Tvorba / (Rozpouštění) opravná položky k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Pozn. 4	82 362	(22 495)
Ostatní finanční náklady		(1 843)	(1 806)
Kurzové rozdíly		(3 754)	1 542
Ztráta před zdaněním		85 646	(46 278)
Daň z příjmů	Pozn. 19	0	0
Ztráta za období		85 646	(46 278)
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období		85 646	(46 278)

Individuální Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025

	Vlastní kapitál	Akumulovaná ztráta	Ostatní Kapitálové Fondy	Celkem
Zůstatek 1.1.2024	2 040	(162 304)	484 670	324 406
Kapitálové operace	0	(1)	0	(1)
Úplný výsledek hospodaření	0	(46 278)	0	(46 278)
Zisk / (Ztráta) za období	0	(46 278)	0	(46 278)
Zůstatek 31.12.2024	2 040	(208 582)	484 670	278 128
Zůstatek 1.1.2025	2 040	(208 582)	484 670	278 128
Kapitálové operace	0	0	96 929	96 929
Úplný výsledek hospodaření	0	85 646	0	85 646
Zisk / (Ztráta) za období	0	85 646	0	85 646
Zůstatek 31.12.2025	2 040	(122 936)	581 599	460 703

Individuální Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025

		1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
	Pozn.		
Ztráta za období (po zdanění)		85 646	(46 278)
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		(92 826)	43 500
Daňový náklad	Bod 19	0	0
Čisté úrokové výnosy	Bod 18	13 927	28 334
Tvorba opravných položek k úvěrům	Bod 17	(24 391)	(8 405)
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Bod 4	(82 362)	22 495
Ostatní finanční výnosy		2 587	1 076
<i>Změny pracovního kapitálu</i>		3 300	(14 390)
Změna stavu ostatních aktiv		(208)	3 035
Změna stavu ostatních závazků		3 508	(17 423)
Zaplacená daň		0	(2)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		(1 293)	(17 168)
Peněžní toky z investiční činnosti			
Pořízení nových dceřiných společností		0	(907)
Vklady do dceřiných společností		(1 000)	0
Poskytnuté úvěry	Bod 6	(589 857)	(308 046)
Přijatý úrok		76 947	91 347
Přijaté splátky		331 775	165 039
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		(182 135)	(52 567)
Peněžní toky z financování	Bod 11		
Příjmy z kapitálových kontribucí	Bod 11		
Příjmy z půjček	Bod 11	185 304	584 269
Splátky půjček	Bod 11	(138 020)	(675 678)
Příjmy z emise dluhopisů	Bod 11	206 000	125 320
Zaplacený úrok	Bod 11	(68 800)	(87 669)
Odkup dluhopisů	Bod 11	0	(257 340)
Čistý peněžní tok z financování		184 484	(311 097)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		1 056	(380 832)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		1 040	381 872
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		2 096	1 040

PŘÍLOHA V INDIVIUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dříve FIDUROCK Tábor, a.s., dále „Společnost“), IČ 045 64 111, byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost a dne 14. listopadu 2015 byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110 a její sídlo je Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména akvizice a držba podílů do dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti Společnosti je pořízení, držba a pronájem nemovitostí.

Tato účetní závěrka je sestavena k 31. prosinci 2025. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2025. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2024.

Akcionář k 31. prosinci 2025

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam, Nizozemsko

Registrační číslo:	645 04 204
Podíl na základním kapitálu:	100 %
Základní kapitál:	2 040 000 Kč
Akcie:	300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800,- Kč

Statutární orgán k 31. prosinci 2025

Člen představenstva:	DAVID HAUERLAND
Den vzniku členství:	13. listopadu 2020
Člen představenstva:	PhDr. PETR VALENTA
Den vzniku členství:	16. dubna 2018
Způsob jednání:	Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2025

Člen dozorčí rady:	VLADIMÍR LOUKOTA
Den vzniku členství:	15. červen 2023

1.2. Prohlášení o souladu

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka představuje statutární účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením § 19a odst. 7 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

1.3. Základ pro oceňování, funkční a prezentační měna

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Funkční měnou Společnosti je česká koruna. Údaje jsou zaokrouhleny a prezentovány v tisících korun českých („tis. Kč“), není-li uvedeno jinak. Záporná čísla jsou uvedena v závorkách.

1.4. Použití odhadů a předpokladů

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány a vycházejí z historické zkušenosti a dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, které se za daných okolností jeví jako důvodná. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významné riziko toho, že povedou v příštím finančním roce k významné úpravě částek aktiv a závazků vedených v účetnictví, jsou ty, které mají vliv na ocenění a potenciální snížení hodnoty dceřiných společností.

1.5. Předpoklad trvání podniku

Tato účetní závěrka je zpracována dle předpokladu neomezeného trvání podniku. Podle informací, které má vedení Společnosti k datu vydání k dispozici, nejsou známy žádné skutečnosti, jež by měly negativní vliv na předpoklad neomezeného trvání – going concern Společnosti.

2. Nové účetní standardy, které dosud nenabýly účinnosti a nejsou předčasně přijaty

V běžném období Společnost poprvé aplikovala úpravy IAS 21 Nesměnitelnost, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinné účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později. Zahájení dodržování těchto úprav nemělo žádný významný dopad na zveřejnění či částky uvedené v této účetní závěrce.

2.1 Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Společnost neaplikovala následující nový standard a úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti:

Standard	Název	Datum účinnosti
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	1. ledna 2027
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	1. ledna 2026
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	1. ledna 2026
Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl)	1. ledna 2026

Společnost posuzuje dopad vlivu nového standardu IFRS 18 na účetní závěrku. Společnost nepředpokládá, že přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů bude mít významný vliv na účetní závěrku společnosti.

2.2 Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU

V současné době se podoba účetních standardů IFRS přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených radou IASB. Výjimkou jsou následující nový standard a úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k použití v EU:

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 19 a následné úpravy	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027) Dobrovolné použití pro způsobilé dceřiné podniky	V EU dosud nepřijato
Úpravy IAS 21	Převod do hyperinflační měny vykazování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem a další úpravy (datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito, ale je možné dřívější přijetí)	Schvalování pro použití v EU bylo odloženo do doby, až bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu

Společnost neočekává, že přijetí nového standardu a úprav stávajících standardů bude mít významný dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích.

3. Významné účetní zásady a postupy

3.1. Transakce v cizích měnách

Transakce v cizí měně je transakce, která zní na jinou než funkční měnu, nebo která musí být vypořádána v jiné než funkční měně. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, v němž subjekt působí. Pro účely prvotního uznání je cizí měna přepočtena na funkční měnu směnným kurzem platným k datu transakce. Funkční měna Společnosti je Koruna česká (Kč).

Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny ve směnném kurzu platném k datu účetní závěrky (31. prosinec 2025: Kč/EUR 24,245 a 31. prosinec 2024: Kč/EUR 25,185). Transakce v cizích měnách jsou

přepočteny směnnými kurzy platnými k datu transakce. Kurzové rozdíly jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

3.2. Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Společností. K ovládání dochází tehdy, když Společnost má přímo nebo nepřímo pravomoc řídit finanční a provozní zásady a postupy nějakého subjektu, aby mohla získat prospěch z jeho činnosti. Společnost prvotně zachycuje své vklady do dceřiných společností v pořizovací ceně a následně jsou tyto vklady oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

3.3. Finanční nástroje

Finanční aktiva představují zejména hotovost nebo smluvní právo přijmout hotovost či jiné finanční aktivum (poskytnuté půjčky) a deriváty s kladnou reálnou hodnotou.

Finanční závazky jsou zejména emitované dluhopisy, smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum a deriváty se zápornou reálnou hodnotou.

Finanční aktiva jsou klasifikována jako oběžná, pokud je společnost hodlá realizovat během 12 měsíců od rozvahového dne nebo pokud neexistuje dostatečná jistota, že finanční aktiva bude společnost držet déle než 12 měsíců od rozvahového dne.

Finanční závazky jsou prezentovány jako oběžné, pokud jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne. V rámci oběžných aktiv a závazků jsou také prezentovány aktiva a závazky držené k obchodování.

Finanční aktivum je prvotně oceňováno reálnou hodnotou a následně 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 aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceňována reálnou hodnotou. Následně jsou, v souladu s IFRS 9, oceňována buď v amortizované ceně, ve FVOCI nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při prvotním zaúčtování může Skupina neodvolatelně určit finanční aktivum, které by jinak bylo oceňováno v amortizované ceně nebo ve FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud tím dojde k odstranění nebo významnému omezení účetního nesouladu. Skupina tuto volbu (fair value option) nevyužila.

Společnost finanční aktiva po prvotním účtování zařazuje do kategorie ocenění naběhlou hodnotou a následně 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.

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

- stanovené postupy a cíle portfolia a jejich realizace v praxi;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia a předkládána klíčovému vedení Společnosti;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu), a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- četnost, hodnotu a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro tyto prodeje a očekávání týkající se budoucí prodejní činnosti. Informace o prodeji samy o sobě však nejsou posuzované izolovaně, ale jako součást celkového hodnocení, jakým Společnost dosahuje stanoveného cíle řízení finančních aktiv, a zejména způsobu realizace peněžních toků.

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

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

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

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

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

Finanční závazky jsou členěny do dvou základních kategorií v naběhlé hodnotě a v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Pokud finanční závazek není v kategorii v reálné hodnotě do výsledku hospodaření a nejedná se o smlouvu o finanční záruce ani o příslib na poskytnutí úvěru s úrokem nižším, než je tržní úroková míra, je finanční závazek zařazen do kategorie 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 neoponechává v podstatě všechna rizika a odměnu z vlastnictví a neoponechává 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.

Emitované dluhopisy: dluhy jsou prvotně oceněny naběhlou hodnotou včetně přímých transakčních nákladů, následně jsou oceňovány zůstatkovou cenou pomocí 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 vykázáání.

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

V rámci účtování očekávaných úvěrových ztrát Společnost aplikuje třístupňový model založený na změnách v kvalitě úvěrového instrumentu, a to od prvotního zaúčtování. V počátku účtování se instrument nachází ve Stupni 1. Jestliže k datu účetní závěrky dojde ke zvýšení pravděpodobnosti selhání, přechází instrument do Stupně 2. V případě, že se výrazněji sníží kvalita úvěrového instrumentu, je klasifikován ve Stupni 3.

Pro finanční aktiva klasifikovaná ve Stupni 1 Společnost určí výši očekávaných úvěrových ztrát na základě vzorečku:

Očekávané úvěrové ztráty = $PD \times EAD \times LGD \times (1 / (1 + CIR)^{0,5}) \times FLI$

- PD představuje pravděpodobnost selhání (stanoveno porovnáním korporátních ratingů dle agentury Bloomberg a odvozeného PD dle Moody's)
- EAD představuje expozici v selhání
- LGD představuje ztrátovost ze selhání (stanoveno dle default rate Moody's)
- CIR je úroková sazba
- FLI představuje koeficient pro budoucí odhadovaný vývoj (jednou ročně vyhodnoceno; v aktuálním roce koeficient použit v hodnotě 1)

Výše očekávaných úvěrových ztrát pro finanční aktiva ve Stupni 2 je stanovována na základě modelu očekávaných úvěrových ztrát, přičemž jedním z klíčových vstupů je finanční situace dlužníka, včetně výše jeho vlastního kapitálu. Negativní vlastní kapitál je v tomto procesu zohledněn jako indikátor zvýšeného úvěrového rizika a promítá se do odhadu pravděpodobnosti selhání a výše očekávané ztráty, nikoli však jako přímý ekvivalent výsledné opravné položky.

Úvěrové ztráty finančních aktiv klasifikovaných ve Stupni 3 se určí na základě individuálního posouzení vedením Společnosti.

Definice selhání

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

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

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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

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

Stanovení reálných hodnot

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

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

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

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

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

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

Společnost k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 nedisponuje finančními nástroji, které by byly předmětem stanovení reálné hodnoty.

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.

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

3.4. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.5. Ostatní aktiva a závazky

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

3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál představuje jmenovitou hodnotu akcií vydaných Společností.

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

3.7. Daň z příjmů a dorovnávací daň

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

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

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

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

Dorovnávací daň

V prosinci 2023 vstoupil v platnost zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních, pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny. S účinností od 31. 12. 2023 zavedl dvě zcela nové daně ze zisku – českou dorovnávací daň a přiřazovanou dorovnávací daň („dorovnávací daň“). Cílem zavedení dorovnávací daně je, aby velké nadnárodní/národní skupiny za každou zemi (kde podnikají prostřednictvím dceřiných společností či stálých provozoven) odvedly takovou daň ze zisku, aby jejich efektivní sazba daně činila minimálně 15 %.

Tento zákon se týká pouze velkých skupin, které ve dvou ze čtyř zdaňovacích období předcházejících posuzovanému období vykázaly konsolidovaný výnos v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské společnosti alespoň 750 mil. EUR. Dle vyjádření Společnost nepatří do velké skupiny, takže zákon o dorovnávacích daních není pro Společnost aplikován.

3.8. Rezervy

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám,

kteřý je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v současné hodnotě.

3.9. Uznávání výnosů a nákladů

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

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

Při výpočtu efektivní úrokové míry pro finanční instrumenty jiného charakteru než nakoupená a počátečně ponížená aktiva, Společnost zohledňuje veškeré smluvní podmínky vztahující se k danému finančnímu instrumentu, avšak nezohledňuje očekávané úvěrové ztráty při stanovení očekávaných budoucích peněžních toků. V případě nakoupených a počátečně ponížených finančních aktiv je spočítána kreditně upravená efektivní úroková míra, a to pomocí odhadu budoucích peněžních toků včetně použití očekávaných úvěrových ztrát.

Výpočet efektivní úrokové míry obsahuje transakční náklady, poplatky a placené či obdržené úroky, jež jsou nezbytnou součástí efektivní úrokové míry. Transakční náklady zahrnují přírůstkové náklady, které jsou přímo přiřaditelné k danému pořízení, respektive vydání finančního aktiva, respektive finančního závazku.

Amortizovaný náklad a hrubá účetní hodnota

Amortizovaný náklad finančního aktiva nebo finančního závazku představuje hodnotu, ve které je dané finanční aktivum, respektive finanční závazek prvotně zaúčtován mínus splátky jistiny a plus nebo mínus kumulovaná amortizace za použití metody efektivní úrokové míry pro veškeré rozdíly mezi původně účtovanou hodnotou a hodnotou při splatnosti, v případě finančních aktiv dále upravenou o opravné položky plynoucí z očekávaných ztrát. „Hrubá účetní hodnota finančního aktiva“ představuje amortizovanou hodnotu finančního aktiva před jejím upravením o případné opravné položky plynoucí z očekávaných ztrát.

Výpočet úrokových výnosů a nákladů

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

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

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

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

3.10. Snížení hodnoty u nefinančních aktiv

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

Aplikace DCF modelu vyžaduje, aby vedení Společnosti uplatnilo významný úsudek při stanovení klíčových vstupních předpokladů a vytvořilo komplexní odhady budoucího vývoje. Tyto odhady vycházejí z projektovaného cash flow na základě uzavřených nájemních smluv, předpokládané diskontní sazby a terminální hodnoty.

Stanovení reálné hodnoty je tak citlivé na změny uvedených předpokladů, které mohou mít významný dopad na výslednou hodnotu investic a vychází z principů IFRS 13 a využívá model diskontovaných peněžních toků (DCF). Test

na snížení hodnoty je prováděn v souladu s IAS 36.

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

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

V roce 2025 ani 2024 nedošlo ke změně v účetních zásadách a postupech.

4. Investice do dceřiných společností

31.12.2025

V roce 2025 došlo k nákupu nového podílu ve společnosti FIDUROCK Arkáda s.r.o. prostřednictvím nového akvizičního SPV – FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o. K jiným vlastnickým změnám nedošlo.

Opravná položka (31.12.2025 ve výši - 6 979 tis. CZK a 31.12.2024 ve výši – 89 342 tis. CZK) a její pohyb je způsoben zpřesněním přístupu k testování impairmentu, který nově vychází z očekávaných diskontovaných budoucích peněžních toků. V předchozím období byl výpočet primárně navázán na výši vlastního kapitálu jednotlivých společností. Uvedená úprava nepředstavuje změnu účetní metodiky, ale zpřesnění použitých předpokladů a účetních odhadů při posouzení realizovatelné hodnoty investic a schopnosti jednotlivých společností pokračovat v trvalém fungování.

V roce 2025 proběhly tyto kapitalizace úvěrů, které byly zachyceny jako ostatní kapitálové fondy:

- RP Levice, ve výši 350 000 EUR
- Projekt Piešťany, ve výši 850 000 EUR
- RP Staré Město, ve výši 6 000 000 Kč
- Arkáda Prostějov, ve výši 3 600 000 Kč

Společnost vlastní podíly v níže uvedených společnostech:

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
Retail Park Tábor s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	61 500		61 500
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	130		130
Retail Park Staré město s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	34 010		34 010
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	97 678		97 678
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	Služby	Přímé	100 %	ČR	3 010	(3 010)	0
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100 %	SR	83 088	(3 969)	79 119
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Retail park	Přímé	100 %	SR	73 838		73 838
Retail park Senica s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	SR	19 864		19 864
RP Tmava, a.s.	Retail park	Přímé	100 %	SR	64 116		64 116
Retail Park Prešov s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	SR	147 711		147 711
Retail Park Levice	Retail park	Přímé	100 %	SR	34 152		34 152
RP Choceň s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	33 734		33 734
RP Trutnov	Retail park	Přímé	100 %	ČR	36 050		36 050
RP Milevsko s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	40 619		40 619
FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.	Holdingová společnost	Přímé	100 %	ČR	3 610		3 610
CELKEM					733 110	(6 979)	726 130

31.12.2024

V roce 2024 nedošlo k nákupu nových podílů či k jiným vlastnickým změnám.

Zvýšení opravné položky je způsobeno především zápornými výsledky hospodaření ve společnostech Projekt Piešťany s.r.o. a Retail Park Levice.

V roce 2024 proběhla kapitalizace úvěrů vůči RP Levice a Projekt Piešťany. Úvěr ve výši 11 039 tis. Kč (430 tis. EUR), resp. 29 813 tis. Kč (1 160 tis. EUR) byl zachyceny jako ostatní kapitálové fondy.

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Požizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
Retail Park Tábor s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	61 500	0	61 500
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	130	0	130
Retail Park Staré město s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	28 010	(3 762)	24 248
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	97 678	0	97 678
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	Služby	Přímé	100 %	ČR	3 010	(2 721)	289
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100 %	SR	62 479	(62 479)	0
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Retail park	Přímé	100 %	SR	73 838	0	73 838
Retail park Senica s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	SR	19 864	0	19 864
RP Trnava, a.s.	Retail park	Přímé	100 %	SR	64 116	0	64 116
Retail Park Prešov s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	SR	147 711	0	147 711
Retail Park Levice	Retail park	Přímé	100 %	SR	21 889	(20 380)	1 509
RP Choceň s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	33 734	0	33 734
RP Trutnov	Retail park	Přímé	100 %	ČR	36 050	0	36 050
RP Milevsko s.r.o.	Retail park	Přímé	100 %	ČR	40 619	0	40 619
CELKEM					690 628	(89 342)	601 286

5. Poskytnuté půjčky ve skupině

Společnost od roku 2019 poskytuje svým dceřiným společnostem půjčky na rozvoj jejich dalších aktivit. Tyto půjčky jsou splatné na požádání, proto jsou klasifikovány jako krátkodobé. Tyto půjčky nejsou zajištěny.

K 31. prosinci 2025 došlo ke snížení opravných položek k poskytnutým půjčkám v důsledku aktualizace vstupních předpokladů modelu očekávaných úvěrových ztrát aplikovaného v souladu s IFRS 9.

Snížení opravných položek bylo ovlivněno zejména následujícími skutečnostmi:

- 1) Na základě přehodnocení rizikového profilu Společnosti, došlo k aktualizaci ratingu, a tím došlo k úpravě odhadu pravděpodobnosti selhání (probability of default, PD) směrem dolů, což se promítlo do nižší výše očekávaných úvěrových ztrát.
- 2) Došlo k úpravě metodiky výpočtu očekávaných úvěrových ztrát u pohledávek klasifikovaných ve Stupni 2, a to směrem k plnému uplatnění celoživotního horizontu ztrát (lifetime ECL). Aktualizovaný přístup reflektuje odhadované budoucí peněžní toky a pravděpodobnostní scénáře vývoje úvěrového rizika po celou dobu trvání expozice, namísto zjednodušeného přístupu založeného primárně na vybraných bilančních ukazatelích dlužníka.

31.12.2025	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	762 547	(6 924)	755 623
Stupeň 2	124 922	(3 849)	121 073
CELKEM	887 469	(10 774)	876 695

31.12.2024	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	510 020	(9 803)	500 217
Stupeň 2	175 139	(25 362)	149 777
CELKEM	685 159	-35 165	649 994

6. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2025 představují zejména časové rozlišení provozních nákladů ve výši 32 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 31 tis. Kč) a ostatní pohledávky ve výši 207 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč).

7. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31.12.2025	31.12.2024
Peníze na účtech v bankách – běžné účty	2 096	1 040
Peníze na účtech v bankách – vázaný účet	0	0
Peníze CELKEM	2 096	1 040

Peníze na účtech v bankách k 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024 představují prostředky na běžných bankovních účtech, ke kterým má Společnost přístup a jsou používány k běžné operativní činnosti. Peněžní prostředky jsou zejména drženy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společnost ukládá prostředky pouze u bank s vysokou úvěrovou kvalitou (investiční stupeň) a průběžně sleduje kreditní riziko protistrany; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. takovou bankou je.

8. Vlastní kapitál

8.1. Základní kapitál

Základní kapitál je zapsán a vydán v korunách českých a je tvořen 300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800 Kč/ks.

Majitel kmenových akcií má nárok na vyhlášenou dividendu a na jeden hlas na jednu akcii při hlasování na valných hromadách Společnosti. Základní kapitál byl plně splacen v průběhu roku 2018.

8.2. Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti.

V roce 2025 došlo k přírůstku Ostatních kapitálových fondů ve výši 96 929 tis. Kč.

8.3. Rozhodnutí o výsledku hospodaření za účetní období

Společnost plánuje zisk roku 2025 převést na účet Neuhrazených ztrát minulých let.

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 vydala dne 29. prosince 2023 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 700 milionů Kč splatné v roce 2028 za účelem refinancování dosavadních dluhů a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „Dluhopisy“). Dluhopisy byly plně upsané v lednu 2024 a jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Dne 10. října 2025 došlo k navýšení emise o dalších 200 milionů Kč, a to za účelem financování akvizice retail parku Arkáda Prostějov. Celková hodnota emise je k 31. prosinci 2025 ve výši 900 milionů Kč.

Dle prospektu dluhopisu je Společnost jako emitent povinna plnit stanovené kovenanty a to ukazatel poměru půjčky k hodnotě nemovitosti (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.

Kovenanty pro emisi ISIN CZ0003556441:

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2025	komentář
LTV	< 72,5 %	64,84 %	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,75 %	splněno

31.12.2025	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Emitované dluhopisy (ISIN CZ0003556441)	CZK	700 000 / 200 000	9,40 % / 8,30 %	892 336

31.12.2024	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Emitované dluhopisy (ISIN CZ0003556441)	CZK	700 000	9,40 %	686 771

10. Úvěry a půjčky

Přijaté půjčky od spřízněných stran	247 888	286 727
Bankovní úvěry	0	0
Celkem	247 888	286 727

Přijaté půjčky od spřízněných stran jsou splatné na požádání, proto jsou klasifikovány jako krátkodobé.

Bankovní úvěr byl splacený v dubnu 2024.

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

	<u>Bankovní úvěr</u>	<u>Úvěry od spřízněných osob</u>	<u>Vydané dluhopisy</u>	<u>Celkem</u>
Stav k 1.1.2024	261 944	115 741	822 938	1 200 623
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů			125 320	125 320
Příjmy z úvěru a půjček		584 269		584 269
Splátky z úvěru a půjček	-250 000	-425 678		-675 678
Zaplacený úrok	-20 263		-67 406	-87 669
	<u>-270 263</u>	<u>158 592</u>	<u>57 915</u>	<u>-53 757</u>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Kapitalizace půjček				0
Nákladový úrok	6 097	11 200	65 340	82 638
Odkup dluhopisů			-257 340	-257 340
Ostatní	<u>2 222</u>	<u>1 194</u>	<u>-2 082</u>	<u>1 334</u>
	8 319	12 394	-194 082	-173 368
Stav k 31.12.2024	0	286 727	686 771	973 498
Stav k 1.1.2025	0	286 727	686 771	973 498
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů			206 000	206 000
Příjmy z úvěru a půjček		185 304		185 304
Splátky z úvěru a půjček	0	(138 020)		-138 020
Zaplacený úrok	0		(63 974)	-63 974
	<u>0</u>	<u>47 284</u>	<u>142 026</u>	<u>189 310</u>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Kapitalizace půjček		(96 929)		(96 929)
Nákladový úrok	0	17 275	66 939	84 214
Odkup dluhopisů			0	0
Ostatní	<u>0</u>	<u>(6 469)</u>	<u>(3 400)</u>	<u>(9 869)</u>
	0	(86 123)	63 539	-22 584
Stav k 31.12.2025	0	247 888	892 336	1 140 224

11. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky představují k 31. prosinci 2025 dohadné položky pasivní týkající se přijatých služeb ve výši 712 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 357 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 3 520 tis. Kč (2024: 368 tis. Kč).

Všechny závazky jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

12. Zaměstnanci

Společnost ve sledovaném ani v minulém účetním období neměla žádné zaměstnance.

13. Úrokové výnosy

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Výnosové úroky od spřízněných osob	70 083	53 035
Výnosové úroky od třetích stran	225	1 269
Úrokové výnosy CELKEM	70 308	54 304

Další informace k výnosům od spřízněných osob jsou uvedeny v bodě 17 Přílohy. Všechny úrokové výnosy se vztahují k finančním aktivům vykazovaným v naběhlé hodnotě a jsou kalkulovány pomocí metody efektivní úrokové míry.

14. Úrokové náklady

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Úrokové náklady z dluhopisů	(66 939)	(65 340)
Úrokové náklady z přijatých úvěrů	(17 296)	(11 200)
Bankovní úroky	0	(6 098)
Úrokové náklady CELKEM	<u>(84 235)</u>	<u>(82 638)</u>

Společnost úrokové náklady účtuje za použití efektivní úrokové míry.

Bankovní úroky v roce 2024 jsou tvořeny z titulu uzavřeného bankovního úvěru s J&T banka, který byl v roce 2024 splacen.

15. Provozní náklady

Provozní náklady v celkové výši 1 583 tis. Kč (2024: 3 590 tis. Kč) představují zejména náklady na audit, účetní a poradenské služby ve výši 1 226 tis. Kč (2024: 1 995 tis. Kč). V předešlém roce byly provozní náklady tvořeny též bankovními poplatky ve výši 2 222 tis. Kč z titulu uzavřeného bankovního úvěru s J&T banka, který byl v roce 2024 splacen. Bankovní poplatky tak byly v roce 2025 0 Kč.

16. Řízení rizik

Řízení rizika vyplývajícího z finančních nástrojů má zásadní význam pro podnikání Společnosti a je základním prvkem jejích operací. Hlavní rizika, která souvisejí s účastí v dceřiných společnostech a společných podnicích, spočívají v riziku snížení hodnoty z důvodu nepříznivých hospodářských podmínek. Společnost řídí toto riziko pomocí sledování vývoje na trzích s použitím solidních investičních rozhodnutí a řádného řízení likvidity. Představenstvo nese celkovou odpovědnost za stanovení rámce řízení rizik Společnosti a za dohled nad tímto rámcem.

16.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko toho, že jedna ze stran finančního nástroje nesplní svou povinnost a způsobí druhé straně finanční ztrátu, bez ohledu na reálnou hodnotu zajištění. Ke koncentraci úvěrového rizika dochází tehdy, když se řada protistran zabývá podobnými obchodními činnostmi nebo má podobné ekonomické charakteristiky, které způsobí, že jejich schopnost plnit smluvní závazky bude podobně ovlivněna změna hospodářských, politických a dalších podmínek.

Maximální vystavení Společnosti úvěrovému riziku u složek výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se peněz a peněžních ekvivalentů není významné.

Úvěrové riziko vyplývá ze smluv Společnosti s podniky ve skupině a z jejich potenciálního prodlení s vyplácením úvěrů.

Maximální expozice úvěrovému riziku u pohledávek z poskytnutých úvěrů ve skupině:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Úvěry poskytnuté ve skupině	887 469	685 159
Opravná položka	(10 774)	(35 165)
Úvěry poskytnuté ve skupině, netto	<u>876 695</u>	<u>649 994</u>

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

Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	P	Celkem
Celkem k 1. lednu 2025	510 020	175 139	0	0	685 159
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice – brutto					0
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	(18 891)	(11 423)	0	0	(30 314)
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	271 419	(38 794)	0	0	232 625
Převody:					0
- převody do Stupně 1			0	0	0
- převody do Stupně 2			0	0	0
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci 2025	762 548	124 922	0	0	887 469

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2025	(9 803)	(25 362)	0	0	(35 165)
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice – brutto	0		0	0	0
Převody:					0
- převody do Stupně 1			0	0	0
- převody do Stupně 2			0	0	0
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	0
Čistá změna úvěrového rizika	2 878	21 513	0	0	24 391
	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci 2025	(6 925)	(3 849)	0	0	(10 774)

Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2024	550 098	104 219	0	0	654 317
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice – brutto	0	0	0	0	0
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	(49 065)	5 958	0	0	(43 107)
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	(19 277)	93 226	0	0	73 949
Převody:					
- převody do Stupně 1	28 264	(28 264)	0	0	0
- převody do Stupně 2	0	0	0	0	0
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci 2024	510 020	175 139	0	0	685 159

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2024	(10 723)	(32 306)	0	0	(43 029)
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice – brutto	0		0	0	0
Převody:					0
- převody do Stupně 1	(16 730)	16 730	0	0	0
- převody do Stupně 2	0	0	0	0	0
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	0
Čistá změna úvěrového rizika	17 650	(9 786)	0	0	7 864
	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci 2024	(9 803)	(25 362)	0	0	(35 165)

16.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančního nástroje bude kolísat v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Doba, po kterou je úroková sazba pro finanční nástroj fixována, ukazuje, do jaké míry je vystavena úrokovému riziku. Níže uvedená tabulka poskytuje informace o rozsahu úrokové expozice Skupiny na základě smluvního data splatnosti jejich finančních nástrojů nebo, v případě nástrojů, které přeceňují tržní úrokovou sazbu před splatností, na další přeceňování datem. Úrokově citlivá finanční aktiva a pasiva jsou zařazována do sloupců dle data nejbližší refixace nebo zbytkové splatnosti, podle toho, co nastane dříve.

31.12.2025

	0-3 měsíce	4–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bezüročné	Celkem
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 096					2 096
Poskytnuté úvěry	876 695					876 695
Ostatní aktiva	239					239
CELKEM	879 030	0	0			879 030
						0
Závazky						0
Úvěry a půjčky	247 888	0				247 888
Emitované dluhopisy	0		892 336			892 336
Ostatní krátkodobé závazky	4 233					4 233
	252 121	0	892 336			1 144 457
CELKEM						0
GAP	626 909	0	-892 336	0	0	-265 427
KUMULATIVNÍ GAP	626 909	626 909	-265 427	-265 427	-265 427	-265 427

31.12.2024

	0-3 měsíce	4–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bezüročné	Celkem
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 040	0	0	0	0	1 040
Poskytnuté úvěry	649 994	0	0	0	0	649 994
Ostatní aktiva	31	0	0	0	0	31
CELKEM	651 065	0	0	0	0	651 065
Závazky						0
Úvěry a půjčky	286 727	0	0	0	0	286 727
Emitované dluhopisy	0	167	686 604	0	0	686 771
Ostatní krátkodobé závazky	725	0		0	0	725
	287 452	167	686 604	0	0	974 223
CELKEM						0
GAP	363 613	(167)	(686 604)	0	0	(323 158)
KUMULATIVNÍ GAP	363 613	363 446	(323 158)	(323 158)	(323 158)	(323 158)

Řízení úrokového rizika

Emitované dluhopisy – úroková míra emitovaných dluhopisů je fixní po celou dobu emise s nominální úrokovou sazbou 8,6 % p.a.

Poskytnuté půjčky ve skupině – úrokové sazby na těchto půjčkách jsou stanoveny fixní sazbou. Tato sazba je odvozena na základě principu tržního odstupu. Úrokové sazby poskytnutých půjček ve skupině jsou tedy citlivé na změny referenčních sazeb (3M PRIBOR). Změny sazby poskytnutých půjček jsou vyhodnocovány na roční bázi. Ke změně poprvé došlo k 1. dubnu 2020, kdy byly sazby poníženy v souladu s poklesem 3M PRIBOR a dále v roce 2023 kdy došlo k navýšení sazeb na 9 %. V roce 2024, po vyhodnocení sazeb, došlo k jejich aktualizaci na sazbu 10 %. V roce 2025 nebyly sazby měněny.

	pokles na	2025 průměr	růst nad
3M PRIBOR	0,00 %	3,60 %	8,00 %
sazba poskytnutých půjček	7,50 %	10,00 %	10,00 %

	pokles na	2024 průměr	růst nad
3M PRIBOR	0,00 %	4,98 %	8,00 %
sazba poskytnutých půjček	7,50 %	10,00 %	10,00 %

16.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko neschopnosti financovat aktiva s použitím nástrojů s náležitou splatností a sazbami, riziko neschopnosti zlikvidovat aktivum dostatečně rychle a v náležitě částce a riziko neschopnosti plnit závazky k datu splatnosti. Společnost nepřetržitě posuzuje své riziko likvidity ve spolupráci s finančním oddělením skupiny pomocí zjišťování a sledování změn ve financování nezbytném k plnění obchodních cílů. Smluvní částky uvedené v následující tabulce jsou hrubé, nediskontované peněžní toky, a proto se nemusí shodovat s účetními hodnotami uvedenými ve výkazu o finanční situaci. Informace o klíčových finančních aktivech používaných pro řízení likvidity jsou uvedeny v poznámce 16.1 (Úrokové riziko).

2025	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2025	Účetní hodnota k 31.12.2025
Nederivátové závazky						
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(247 888)	0	0	0	(247 888)	(247 888)
Bankovní úvěry	0	0	0	0	0	0
Vydané dluhopisy	0	(77 400)	(1 054 800)	0	(1 132 200)	(892 336)
Ostatní závazky	(4 233)	0	0	0	(4 233)	(4 233)
CELKEM	(252 121)	(77 400)	(1 054 800)	0	(1 384 321)	(1 144 457)

2024	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2024	Účetní hodnota k 31.12.2024
Nederivátové závazky						
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(286 727)	0	0	0	(286 727)	(286 727)
Bankovní úvěry	0	0	0	0	0	0
Emitované dluhopisy	0	(60 200)	(940 800)	0	(1 001 000)	(686 771)
Ostatní závazky	(725)	0	0	0	(725)	(725)
CELKEM	(287 452)	(60 200)	(940 800)	0	(1 288 452)	(974 223)

16.4. Kurzové riziko

Kurzové riziko vzniká tehdy, když mají stávající nebo předpokládaná cizoměnová aktiva vyšší nebo nižší hodnotu než závazky v cizí měně.

Společnost má následující rozpad finančních aktiv a závazků denominovaných v jednotlivých měnách:

	31.12.2025		
	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Ostatní pohledávky	239		239
Poskytnuté půjčky	887 469	213 335	674 134
OP k půjčkám	(10 774)	(4 651)	(6 122)
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 096	623	1 473
CELKEM	879 030	209 307	669 723
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	247 888	216 571	31 317
Dluhopisy	892 336		892 336
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	4 233		4 233
CELKEM	1 144 457	216 571	927 886
ČISTÁ POZICE	(265 427)	(7 264)	(258 163)

31.12.2024	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Ostatní pohledávky	31	0	31
Poskytnuté půjčky	685 159	268 935	416 224
OP k půjčkám	(35 165)	(27 164)	(8 001)
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 040	1 005	35
CELKEM	651 065	242 776	408 289
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	286 727	189 481	97 246
Emitované dluhopisy	686 771	0	686 771
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	725	0	725
CELKEM	974 223	189 481	784 742
ČISTÁ POZICE	(323 158)	53 295	(376 453)
		31.12.2025 spot	2025 průměr
CZK / 1 EUR		24,245	24,695
		31.12.2024 spot	2024 průměr
CZK / 1 EUR		25,185	25,119

Analýza citlivosti dopadu měnového rizika na vlastní kapitál a zisk před zdaněním byla připravena na základě 5% zhodnocení / znehodnocení kurzu CZK / EUR. Tato analýza vychází z výkyvů směnných kurzů cizích měn, které Společnost k datu vykazání považovala za přiměřeně možné. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zejména sazby, zůstávají konstantní a ignorují jakýkoli dopad předpokládaného prodeje a nákupu.

Zohledněné pohyby v EUR byly:		CZK / 1 EUR	+ -5 %
	Oslabení / Posílení CZK vůči EUR	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2025			
CZK/EUR kurzu	Oslabení 5 % / spot 25,457	363	363
CZK/EUR kurzu	Posílení 5 % / spot 23,033	(363)	(363)
2024			
CZK/EUR kurzu	Oslabení 5 % / spot 26,444	2 665	2 665
CZK/EUR kurzu	Posílení 5 % / spot 23,926	(2 665)	(2 665)

16.5. Řízení kapitálového rizika

Pokračující činnost Společnosti řídí její konečná mateřská společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V., s cílem poskytovat dostatečný kapitál tak, aby společnosti skupiny FIDUROCK mohly pokračovat v podnikání při maximalizaci návratnosti pro zainteresované osoby prostřednictvím optimalizace poměru dluhu a kapitálu.

16.6. Reálné hodnoty finančních nástrojů

Společnost provedla hodnocení reálné hodnoty svých finančních nástrojů. Reálné hodnoty byly odhadnuty buď odkazem na tržní hodnotu na konci účetního období, nebo diskontováním příslušných peněžních toků s použitím běžných úrokových sazeb u podobných nástrojů.

Odhady reálných hodnot ostatních finančních aktiv a závazků se významně neliší od jejich zůstatkových hodnot vzhledem k jejich krátkodobé povaze.

	Účetní hodnota		Reálná hodnota		Úroveň reálné hodnoty
	2025	2024	2025	2024	
Emitované dluhopisy	892 336	686 771	935 820	742 000	Úroveň 3

Emitované dluhopisy obsahují „starou“ i „novou“ emisi dluhopisů, jak se o ní píše v této Výroční finanční zprávě.

17. Transakce se spřízněnými osobami

Společnost má vztahy se spřízněnými osobami, tj. se svou mateřskou společností a se svými dceřinými a přidruženými společnostmi. Všechny transakce se spřízněnými osobami jsou samostatně vykázány. Za spřízněné osoby je dále považováno představenstvo, blízcí rodinní příslušníci těchto osob a další strany, které jsou ovládány takovými osobami a subjekty, jsou společně s nimi ovládány nebo jsou pod jejich podstatným vlivem, kdy tyto osoby a subjekty mají významnou hlasovací pravomoc. Společnost uzavřela v letech 2025 a 2024 tyto transakce se spřízněnými osobami.

Transakce s mateřskou společností

V roce 2025 došlo k poskytnutí úvěru mateřské společnosti a přijetí vkladu do ostatních kapitálových fondů. V roce 2024 Společnost přijala od mateřské společnosti úvěr, který byl v roce 2025 splacen.

Detaily transakcí s mateřskou společností jsou vypsány níže v sekce „Transakce se spřízněnými společnostmi“.

Transakce se spřízněnými společnostmi

	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2025
Půjčky přijaté			
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	9,0 %	31 317
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	9,0 %	64 176
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR	9,0 %	66 888
Fidurock Private Equity Participations B.V.	EUR	0,0 %	0
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	EUR	8,5 %	83 116
Fidurock Arkáda s.r.o.	CZK	9,0 %	2 381
Vklady do OKF	CZK	0,0 %	10
Celkem			247 888

	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2024
Půjčky přijaté			
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	9,0 %	10 236
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	9,0 %	59 194
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR	9,0 %	52 812
Fidurock Private Equity Participations B.V.	EUR	0,0 %	87 010
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	EUR	8,5 %	76 475
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o. – vklad do OKF	CZK	0,0 %	1 000
Celkem			286 727

	Měna	Úrok	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2025
Půjčky poskytnuté					
Retail Park Tábor s.r.o.	Kč	10,00 %	76 437	(694)	75 743
Retail park Senica s.r.o.	EUR	10,00 %	9 638	(88)	9 549
Retail Park Staré město s.r.o.	Kč	10,00 %	71 251	(647)	70 604
RP Choceň s.r.o.	Kč	10,00 %	11 188	(102)	11 086
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	10,00 %	124 922	(3 849)	121 073
Fidurock Private Equity Participations B.V.	Kč	10,50 %	73 652	(669)	72 983
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Kč	10,00 %	14 238	(129)	14 109
RP Trnava, a.s.	EUR	10,00 %	37 892	(344)	37 549
Retail Park Levice s.r.o.	EUR	10,00 %	40 884	(371)	40 511
RP Milevsko s.r.o.	Kč	10,00 %	17 781	(161)	17 619
Retail park Trutnov s.r.o.	Kč	10,00 %	202 719	(1 841)	200 878
FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.	Kč	10,00 %	206 869	(1 879)	204 990
Celkem			887 469	(10 774)	876 695

	Měna	Úrok	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2024
Půjčky poskytnuté					
Retail Park Tábor s.r.o.	CZK	10,0 %	78 136	(1 502)	76 634
Retail park Senica s.r.o.	EUR	10,0 %	9 083	(175)	8 908
Retail Park Staré město s.r.o.	CZK	10,0 %	73 772	(1 418)	72 354
RP Choceň s.r.o.	CZK	10,0 %	14 363	(276)	14 087
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	10,0 %	175 139	(25 362)	149 777
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	CZK	10,0 %	13 061	(251)	12 810
RP Trnava a.s.	EUR	10,0 %	36 749	(706)	36 043
Retail park Levice s.r.o.	EUR	10,0 %	47 964	(922)	47 042
RP Milevsko s.r.o.	CZK	10,0 %	20 055	(385)	19 670
Retail park Trutnov s.r.o.	CZK	10,0 %	216 837	(4 168)	212 669
Celkem			685 159	(35 165)	649 994

	2025	2024
Úrokové náklady		
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	6 783	1 735
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	1 499	1 731
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	4 682	3 509
Retail park Prešov, s.r.o.	4 312	4 225
Arkáda Prostějov	21	0
Celkem	17 296	11 200

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Úrokové výnosy		
Retail park Trutnov s.r.o.	21 793	23 220
Retail Park Tábor s.r.o.	6 643	5 456
Retail park Senica s.r.o.	945	208
Retail Park Staré město s.r.o.	5 532	5 193
RP Choceň s.r.o.	1 231	774
Projekt Piešťany s.r.o.	17 881	7 315
RP Milevsko s.r.o.	1 778	2 050
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	1 461	498
RP Trnava, a. s.	3 459	3 157
Retail Park Levice s.r.o.	4 335	4 340
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	0	636
FIDUROCK Solaris a.s.	0	188
Arkáda Prostějov	3 498	0
Fidurock Private Equity Participations B.V.	1 528	0
Celkem	<u>70 082</u>	<u>53 035</u>

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Transakce s klíčovými řídicími pracovníky

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2025 a 2024 žádnou odměnu.

18. Daň z příjmů

	<u>1.1.2025 - 31.12.2025</u>	<u>1.1.2024 - 31.12.2024</u>
Úrokové výnosy vypočtené dle efektivní úrokové míry	70 308	54 304
Úrokové náklady	(84 235)	(82 638)
Provozní náklady	(1 583)	(3 590)
Opravná položka k úvěrům ve skupině	24 391	8 405
Opravná položka k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	82 362	(22 495)
Opravná položka k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	-	-
Ostatní finanční náklady	(1 843)	(1 806)
Kurzové rozdíly	(3 754)	1 542
Ztráta před zdaněním	85 646	(46 278)
Daň z příjmů	-	-
Ztráta za období	85 646	(46 278)
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období	<u>85 646</u>	<u>(46 278)</u>

19. Následné události

Po rozvahovém dni došlo k eskalaci geopolitického napětí v souvislosti se situací kolem Íránu, která může nepřímo ovlivnit ceny energií, materiálů a stavebních prací, stabilitu dodavatelských řetězců i dostupnost a cenu dlouhodobého financování. K datu schválení této výroční finanční zprávy společnost neidentifikovala skutečnosti, které by vyžadovaly úpravu účetních hodnot vykázaných k rozvahovému dni; možné budoucí dopady jsou průběžně monitorovány.

Po 31.12.2025 nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční finanční zprávě.

20. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena jednatelem společnosti a odsouhlasena k vydání dne 30. dubna 2026

V Praze, dne 30. dubna 2026



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

Fidurock Nemovitosti a.s.

KONSOLIDOVANÁ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
1.1.2025 – 31.12.2025

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2025

Ref.	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024 - opraveno	1.1.2024- opraveno
A	Dlouhodobý majetek	5 300 531	4 493 633	4 032 833
B	Investiční majetek	5 294 478	4 471 672	3 999 548
D	Odložená daňová pohledávka	6 053	21 961	17 721
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	0	0	15 564
E	Oběžná aktiva	225 528	124 071	540 056
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	89 892	62 704	63 613
G	Ostatní aktiva	16 017	20 936	24 076
	Poskytnuté úvěry	72 983	0	0
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	0	0	22 152
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	46 636	40 431	430 215
I	AKTIVA CELKEM	5 526 059	4 617 704	4 572 889
J	Vlastní kapitál	1 433 489	1 096 356	969 804
K	Základní kapitál	2 040	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	581 599	484 670	484 670
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	29 194	9 575	13 803
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(15 796)	8 162	(2 224)
O	Nerozdělený zisk	836 452	591 909	471 515
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkůům mateřské společnosti	1 433 489	1 096 356	969 804
Q	Dlouhodobé závazky	3 894 613	3 246 939	1 425 954
R	Úvěry a půjčky	2 484 032	2 109 572	492 557
	Emitované dluhopisy	892 121	686 604	558 912
S	Odložený daňový závazek	474 521	391 006	344 245
U	Ostatní dlouhodobé závazky	38 501	42 472	30 240
V	Záporná reálná hodnota derivátů	5 438	17 285	0
W	Krátkodobé závazky	197 957	274 409	2 177 132
X	Úvěry a půjčky	86 069	153 155	1 792 241
Y	Emitované dluhopisy	215	167	264 026
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	813	2 583	1 449
AA	Jiné krátkodobé závazky	99 442	108 636	110 224
AB	Výnosy příštích období	11 418	9 868	9 192
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	4 092 570	3 521 348	3 603 086
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	5 526 059	4 617 704	4 572 889

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

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

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 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 – opraveno	2 040	471 515	484 670	13 803	(2 224)	969 804
Úplný výsledek hospodaření – opraveno	0	120 394	0	(4 228)	10 386	126 552
Čistý zisk za období	0	118 647	0	0	0	118 647
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění - opraveno	0	1 747	0	(4 228)	10 386	7 905
Kapitálové operace	0	0	0	0	0	0
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024 - opraveno	2 040	591 909	484 670	9 575	8 162	1 096 356
Zůstatek 1.1.2025	2 040	591 909	484 670	9 575	8 162	1 096 356
Úplný výsledek hospodaření	0	244 543	0	19 619	(23 959)	240 204
Čistý zisk za období	0	250 945	0	0	0	250 945
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	(6 402)	0	19 619	(23 959)	(10 741)
Kapitálové operace	0	0	96 929	0	0	96 929
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	96 929	0	0	96 929
Zůstatek k 31.12.2025	2 040	836 452	581 599	29 194	(15 797)	1 433 489

Informace o změnách kapitálových fondů jsou uvedeny v poznámce 3.6.

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025

		1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
Čistý zisk za období		250 945	118 647
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		19 814	117 694
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	Bod 3.1	(230 334)	(161 454)
Daňový náklad	Bod 3.12	121 987	52 015
Finanční náklady, čisté		128 161	227 133
<i>Změny pracovního kapitálu</i>		(83 516)	(2 395)
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	Bod 3.2	(27 188)	16 473
Zvýšení/(snížení) ostatních aktiv	Bod 3.5	(1 134)	6 167
Zvýšení/(snížení) ostatních dlouhodobých závazků	Bod 3.10	(36 364)	6 413
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	Bod 3.10	(14 301)	(27 169)
Snížení výnosů příštích období	Bod 3.9	1 550	676
Zaplacená daň		(6 079)	(4 955)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		187 243	233 946
Peněžní toky z investiční činnosti			
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	Bod 3.2	(576 461)	0
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí		(93 431)	(286 748)
Poskytnuté půjčky		(51 022)	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		(720 914)	(286 748)
Peněžní toky z financování	Bod 3.7-11		
Příjmy z emise dluhopisů		206 000	125 320
Výdaje na nákup dluhopisů		0	(257 340)
Příjmy z půjček		553 545	2 479 950
Splátky půjček		(68 158)	(2 522 691)
Zaplacený úrok		(165 767)	(184 965)
Čistý peněžní tok z financování		525 620	(359 726)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		(8 051)	(412 528)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		40 431	430 215
Vliv změn měnových kurzů		14 256	22 744
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		46 636	40 431

Poznámka: Pořízení nových dceřiných společností, po odečtení peněžní položky, zahrnuje v rámci investiční činnosti také splácení půjček od nabyté dceřiné společnosti, protože splácení těchto půjček bylo podmíněno dohodami o koupi akcií.

1. Obecné údaje o společnosti a skupině

1.1. Jméno společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost založená podle právních předpisů České republiky. Společnost byla založena dne 14. listopadu 2015.

Společnost je spolu se svými dceřinými společnostmi označována jako „Skupina“.

1.2. 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 31.prosince 2025

FIDUROCK Private Equity Participations B.V. 100 %, Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam, Nizozemské království

1.8. Ultimátní mateřská společnost

Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding, se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1101EB 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 31. prosince 2025

1.12. Vedení Společnosti ke dni 31.prosince 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 válečného konfliktu na Ukrajině a případně jiných geopolitických a makroekonomických vlivů. 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 neočekává významné nejistoty v nadcházejících letech. Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání k dispozici, nemají výše uvedené situace významný 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 Mezinárodními standardy finančního výkaznictví („International Financial Reporting Standards“, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato konsolidovaná účetní závěrka představuje statutární účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením § 23a (2) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Zpracování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována dle konvence o historických cenách, s výjimkou investičního nemovitého majetku a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka je upravena o události, které nastávají po konci vykazovaného období, ale ještě předtím, než je konsolidovaná účetní závěrka schválena k vydání, a to tehdy, když buď poskytují důkazy o podmínkách, které existovaly na konci vykazovaného období (události, které vyvolávají úpravy), nebo když naznačují, že neplatí předpoklad trvání podniku. Konsolidovaná účetní závěrka se neupravuje o události, které nevyvolávají úpravy, tedy o takové, které vyplývají z podmínek vzniklých po konci vykazovaného období.

Používání odhadů a předpokladů

Při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a určuje předpoklady, které mají k datu účetní závěrky vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech a různých dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí a v situaci, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Tyto odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se tato revize týká pouze tohoto období, nebo v období revize a budoucích období, pokud tato revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Informace o úsudcích použitých při aplikaci účetních zásad a postupů, které mají nejvýznamnější účinek na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících poznámkách.

Předpoklady a odhady nejistoty

I. Stanovení reálných hodnot

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

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

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

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 (nezjistitelné 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 řízení rizika fluktuaace úrokových měr. Tyto IRS nejsou určeny jako zajišťovací nástroje ve smyslu IAS 39 ani IFRS 9. K rozvahovému dni jsou IRS přeceněny na reálnou hodnotu s dopadem do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku hospodaření do řádku Finanční výnosy či Finanční náklady. V rozvaze jsou vykázány jako součást dlouhodobých a krátkodobých ostatních finančních aktiv a závazků.

Zároveň Skupina aplikuje zajišťovací účetnictví typu cash flow hedge pro měnové riziko. Zajišťovací nástroje jsou přeceněny na reálnou hodnotu, přičemž efektivní část změny reálné hodnoty je vykázána v ostatním úplném výsledku hospodaření, zatímco neefektivní část je vykázána ve výsledku hospodaření. Bližší detail je uveden v kapitole 2.6 e)

Nové účetní standardy, které dosud nenabýly účinnosti a nejsou předčasně přijaty.

V běžném období Společnost poprvé aplikovala úpravy IAS 21 *Nesměnitelnost*, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schváleny pro použití v EU a jsou povinně účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později. Zahájení dodržování těchto úprav nemělo žádný významný dopad na zveřejnění či částky uvedené v této účetní závěrce.

IV. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Společnost neaplikovala následující nový standard a úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti:

Standard	Název	Datum účinnosti
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	1. ledna 2027
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	1. ledna 2026
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	1. ledna 2026
Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl)	1. ledna 2026

Společnost posuzuje dopad vlivu nového standardu IFRS 18 na účetní závěrku. Společnost nepředpokládá, že přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů bude mít významný vliv na účetní závěrku společnosti.

V. Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané IASB, ale dosud nepřijaté EU

V současné době se podoba účetních standardů IFRS přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených radou IASB. Výjimkou jsou následující nový standard a úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k použití v EU:

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 19 a následné úpravy	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027) Dobrovolné použití pro způsobilé dceřiné podniky	V EU dosud nepřijato
Úpravy IAS 21	Převod do hyperinflační měny vykazování (datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027)	V EU dosud nepřijato
Úpravy IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem a další úpravy (datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito, ale je možné dřívější přijetí)	Schvalování pro použití v EU bylo odloženo do doby, až bude dokončen projekt na ekvivalenční metodu

Společnost neočekává, že přijetí nového standardu a úprav stávajících standardů bude mít významný dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích.

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.

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 dceřiných společností, které byly dříve zaúčtovány do ostatního úplného výsledku, přeúčtovány do zisku nebo ztráty.

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
Retail park Trnava, a. s.	Přímé	100 %	EUR	Slovenská republika
Retail Park Prešov s.r.o.	Přímé	100 %	EUR	Slovenská republika
Retail Park Choceň s.r.o.	Přímé	100 %	Kč	Česká republika
Retail Park 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
FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.	Přímé	100 %	Kč	Česká republika
FIDUROCK Arkáda s.r.o.	Nepřímé	100 %	Kč	Česká republika

Společnost k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 nevykazuje žádné společnosti konsolidované ekvivalenční metodou.

V roce 2025 proběhla akvizice společnosti FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o. Společnost dále nepřímě ovládá společnost FIDUROCK Arkáda s.r.o. prostřednictvím společnosti FIDUROCK Arkáda Prostějov s.r.o.

V roce 2024 nedošlo k žádným akvizicím. K 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou veškeré podíly vlastněny ze 100 %. V letech 2025 a 2024 nebyla zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepočítání cizích měn

Funkční měna

Na základě faktorů uvedených v IAS 21, dopadů změn směnných kursů a analýzy primárního ekonomického prostředí, v němž Skupina působí, byla jako funkční měna předmětných dceřiných společností určena koruna česká („Kč“) v případě českých společností a euro („EUR“) v případě slovenských společností. Funkční měna skupiny je koruna česká

Prezentační měna

Tato konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v Kč jakožto prezentační měně Skupiny.

Cizoměnové zisky a ztráty z peněžitých položek tvoří rozdíl mezi hodnotou ve funkční měně na začátku roku, upravenou o úrok a platby v průběhu roku, a naběhlou hodnotou v cizí měně přepočtenou kursem platným na konci roku. Nepeněžitá aktiva a závazky vedené v cizích měnách, které jsou oceňovány reálnou hodnotou, jsou přepočteny na funkční měnu v kursu platném k datu stanovení reálné hodnoty. Cizoměnové rozdíly vyplývající ze zpětných přepočtů jsou vykázány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty a v ostatním úplném výsledku.

Pro přepočítání konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 31. prosinci 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 příslušně odborně kvalifikovaní nezávislí znalci, kteří mají patřičné znalosti a zkušenosti. Investiční

nemovitý majetek, který je přestavěn, aby mohl být nadále užíván jako investiční nemovitý majetek nebo jehož trh je méně aktivní, je nadále oceňován reálnou hodnotou. Reálná hodnota stanovená ke dni 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 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 na řádku G - Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku.

2.5. Leasingy

Jako Pronajímatel

Pokud Skupina vystupuje jako pronajímatel, určí při vzniku leasingu, zda je každý leasing finančním leasingem nebo operativním leasingem. 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.

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. To znamená, že je vykazován, klasifikován a oceněn jako investiční nemovitý majetek viz bod 2.4. a 3.1.

Leasingové splátky jsou nájemci hrazeny na periodické bázi dle splátkových kalendářů a prostřednictvím vykalkulovaných rent free jsou vykazovány do výnosů v lineární hodnotě po dobu trvání leasingu. Hodnoty rent free jsou počítané jako hodnota budoucích leasingových splátek ponížených o pobídky, které jsou linearizovány počtem splátkových období.

b) Finanční leasing

Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

2.6. Finanční nástroje

Finanční aktiva představují zejména hotovost nebo smluvní právo přijmout hotovost či jiné finanční aktivum (poskytnuté půjčky) a deriváty s kladnou reálnou hodnotou.

Finanční závazky jsou zejména emitované dluhopisy, smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum a deriváty se zápornou reálnou hodnotou.

Finanční aktiva jsou klasifikována jako oběžná, pokud je společnost hodlá realizovat během 12 měsíců od rozvahového dne nebo pokud neexistuje dostatečná jistota, že finanční aktiva bude společnost držet déle než 12 měsíců od rozvahového dne.

Finanční závazky jsou prezentovány jako oběžné, pokud jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne. V rámci oběžných aktiv a závazků jsou také prezentovány aktiva a závazky držené k obchodování.

Finanční aktiva

Finanční aktivum je prvotně oceňováno reálnou hodnotou a následně 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 prvotně oceňováno reálnou hodnotou a následně 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.

Finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceňována reálnou hodnotou. Následně jsou, v souladu s IFRS 9, oceňována buď v amortizované ceně, ve FVOCI nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při prvotním zaúčtování může Skupina neodvolatelně určit finanční aktivum, které by jinak bylo oceňováno v amortizované ceně nebo ve FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud tím dojde k odstranění nebo významnému omezení účetního nesouladu.

Společnost finanční aktiva po prvotním účtování zařazuje do kategorie ocenění naběhlou hodnotou.

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 skupiny;
- 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 skupina 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 skupiny na smluvní peněžní toky z aktiva – např. aktiva „bez postihu“;
- podmínky, které modifikují časovou hodnotu peněz, např. pravidelná refixace úrokových sazeb.

Finanční závazky

Finanční závazky jsou členěny do dvou základních kategorií v naběhlé hodnotě a v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Pokud finanční závazek není v kategorii v reálné hodnotě do výsledku hospodaření a nejedná se o smlouvu o finanční záruce ani o příslib na poskytnutí úvěru s úrokem nižším, než je tržní úroková míra, je finanční závazek zařazen do kategorie v naběhlé hodnotě.

Společnost klasifikuje své finanční závazky v podobě derivátů v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Ostatní finanční závazky v podobě dluhopisů a zápůjček jsou klasifikovány v naběhlé hodnotě.

Přijaté kauce od nájemníku jsou oceňovány v nominální hodnotě a nedochází u nich k periodickému přecenění v naběhlé hodnotě z důvodu nevýznamné hodnotě těchto finančních závazků.

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.

Emitované dluhopisy dluhy jsou prvotně oceněny naběhlou hodnotou včetně přímých transakčních nákladů, následně jsou oceňovány zůstatkovou cenou pomocí 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 vykázáni.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocená k datu vykázáni: současná hodnota všech hotovostních schodků – tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso společnost očekává;
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená k datu vykázáni: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;

Definice selhání

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

- je nepravděpodobné, že dlužník splatí své úvěrové závazky vůči Společnosti v plné výši bez realizace zajištění; nebo
- dlužník má významný úvěrový závazek vůči skupině, který je více než 90 dní po splatnosti.
- dlužník má obchodní pohledávku více než 90 dní po splatnosti, pokud neexistuje objektivní důkaz o její vymahatelnosti. Pohledávka může být považována za selhanou i dříve, pokud je nájemce vyhodnocen jako neschopný plnit své závazky.

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

Skupina pro ocenění finančních aktiv a závazků používá takové oceňovací techniky, které jsou vhodné vzhledem k okolnostem, a pro které má skupina k dispozici potřebné údaje k datu ocenění, při respektování požadavku na maximalizaci pozorovatelných vstupů a minimalizaci nepozorovatelných vstupů.

Skupina používá oceňovací techniky jako jsou tržní přístup, přístup založený na pořizovací ceně, a přístup založený na zisku. Oceňovací techniky pro oceňování reálné hodnoty jsou skupinou používány konzistentně. Ke změně oceňovací techniky, případně ke změně v jejím použití, dochází například pokud dojde k některé z následujících událostí:

- Vznikne nový trh;
- jsou k dispozici nové informace;
- dříve používané informace již nejsou k dispozici;
- dojde k vylepšení oceňovacích technik;
- změní se tržní podmínky.

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.

Výnosy a náklady 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.

e) Zajištění měnového rizika

Způsob, jakým jsou zaúčtovány zisky nebo ztráty z přecenění derivátů na reálnou hodnotu, závisí na tom, zda je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj nebo jako derivát k obchodování, a na povaze jím zajištěné položky. Pro účely účtování o zajištění jsou zajišťovací operace klasifikovány buď jako zajištění reálné hodnoty v případech, kdy je zajištěno riziko změny reálné hodnoty rozvahového aktiva nebo závazku, nebo jako zajištění peněžních toků, a to v případech, kdy je Skupina zajištěna proti riziku změn peněžních toků vztahujících se k rozvahovému aktivu anebo závazku nebo k vysoce pravděpodobné očekávané transakci.

Na počátku zajištění Skupina připravuje dokumentaci, která vymezuje zajištěnou položku a použitý zajišťovací nástroj, popíše ekonomický vztah mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem, posuzování efektivnosti, a rovněž dokumentuje cíle a strategii řízení rizik pro různé zajišťovací transakce.

Skupina uplatňuje IAS 39 na zajišťovací vztahy v zajišťovacím účetnictví. K 31.12.2025 i k 31.12.2024 aplikovala Skupina model přirozeného zajištění proti pohybu měnového kursu. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 6.5.

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.

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 vykazování (tj. opravnou položku na úvěrové ztráty očekávané po zbývající dobu expozice, bez ohledu na načasování výchozí). Skupina stanovuje opravné položky na základě svých historických zkušeností s úvěrovými ztrátami, upravenými o výhledové faktory dlužníků a ekonomické prostředí.

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

2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.9. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál je tvořen nástroji, které neobsahují smluvní závazek doručit peníze nebo jiné finanční aktivum jinému subjektu nebo směnit 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, viz. bod 3.6.

2.10. Daň z příjmů a dorovnávací daň

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 vypořádán související odložený závazek daně z příjmu.

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

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

Odložená daň z příjmu z 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.

Dorovnávací daň

V prosinci 2023 vstoupil v platnost zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních, pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny. S účinností od 31. 12. 2023 zavedl dvě zcela nové daně ze zisku – českou dorovnávací daň a přiřazovanou dorovnávací daň („dorovnávací daň“). Cílem zavedení dorovnávací daně je, aby velké nadnárodní/národní skupiny za každou zemi (kde podnikají prostřednictvím dceřiných společností či stálých provozoven) odvedly takovou daň ze zisku, aby jejich efektivní sazba daně činila minimálně 15 %.

Tento zákon se týká pouze velkých skupin, které ve dvou ze čtyř zdaňovacích období předcházejících posuzovanému období vykazaly konsolidovaný výnos v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské společnosti alespoň 750 mil. EUR. Dle vyjádření Společnost nepatří do velké skupiny, takže zákon o dorovnávacích daních není pro Společnost aplikován.

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.

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 činností. Současný účetní přístup vyžaduje, aby byly tyto úvěry přeceněny s použitím spotové FX sazby ČNB a účtovány do zisku a ztráty reálnou hodnotou. 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, a to podle standardu IFRS 9. Zajištění vůči měnovému riziku je popsáno v bodě 2.6e.

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 dle interně stanoveného 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.

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 v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty a ostatních úplných výnosů a zveřejněny samostatně v příloze konsolidované účetní závěrky. Zaznamenávají se na základě vystavených faktur a časového rozlišení.

2.15. Náklady

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

2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

cizoměnových transakcí na funkční měnu dceřiných společností.

2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny:

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

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

2.18. Oprava chyby minulých let

Společnost v roce 2025 identifikovala chybu minulých let v oblasti výpočtu odložené daně. Při stanovení daňové hodnoty byla v minulých obdobích nesprávně zohledněna částka přecenění, což vedlo k nesprávnému stanovení přechodných rozdílů a odložené daně. Chyba byla opravena retrospektivně úpravou počátečních zůstatků vlastního kapitálu k 1. lednu 2024 a přepočtem srovnávacích rozvahových údajů k 31. prosinci 2024. Dopad do výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok 2024 byl vyhodnocen jako nevýznamný, a proto tento výkaz nebyl upraven.

Dotčené změny byly promítnuty do veškerých relevantních tabulek v Příloze, včetně řádků výkazů. Souhrnně jsou také zapsány v tabulce níže:

Výkaz	Období	Řádek výkazu	Původně vykázáno	Oprava chyby	Opraveno
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	1.1.2024	D – Odložená daňová pohledávka	21 538	(3 817)	17 721
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	1.1.2024	S – Odložený daňový závazek	192 055	152 190	344 245
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	1.1.2024	O – Nerozdělený zisk	627 521	(156 006)	471 515
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	1.1.2024	P – Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 125 810	(156 006)	969 804
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	1.1.2024	AD – Vlastní kapitál a závazky celkem	4 576 706	(3 817)	4 572 889
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	31.12.2024	D – Odložená daňová pohledávka	18 511	3 450	21 961
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	31.12.2024	S – Odložený daňový závazek	233 297	157 709	391 006
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	31.12.2024	O – Nerozdělený zisk	746 168	(154 259)	591 909
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	31.12.2024	P – Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 250 615	(154 259)	1 096 356
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	31.12.2024	AD – Vlastní kapitál a závazky celkem	4 614 254	3 450	4 617 704

3. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu finanční situace

3.1. Investiční nemovitý majetek

2025	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	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	570 599	0	0	0	570 599
Kapitálové výdaje	12 046	0	8 692	72 693	93 431
Zařazení do užívání	0	0	109 244	(109 244)	0
Vyřazení	(5 248)	0	-193	(5 942)	(11 383)
Vliv Kurzů na změnu reálné hodnoty	0	0	(52 562)	(7 613)	(60 175)
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0
Přecenění na reálnou hodnotu	112 036	0	68 161	50 136	230 334
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	3 548 838	0	1 432 636	313 003	5 294 477
2024	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	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	0	-878
Vliv Kurzů na změnu reálné hodnoty	0	0	23 127	1 673	24 800
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	1 299 294	312 973	4 471 672

V roce 2025 došlo k prodeji pozemku RP Trutnov v hodnotě 14 000 tis. Kč, přičemž zůstatková hodnota činila 4 568 tis. Kč (další vyřazení majetku, viz tabulka výše, proběhlo v retail parcích Mladá Boleslav a Arkáda Prostějov). Čistý realizovaný výnos z prodeje nemovitého majetku v retail parku Trutnov je v roce 2025 v hodnotě 9 432 tis. Kč.

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 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 – 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
- Retail Park Milevsko – maloobchodní nákupní centrum v Milevsku, na adrese Blanická 39901, Milevsko
- Retail Park Levice – maloobchodní nákupní centrum (etapa I) a budoucí development retail parku (etapa II)
- Retail Park Trutnov – nákupní centrum v Trutnově na adrese Obchodní 136, 54101 Trutnov
- Arkáda Prostějov – tři retail parky a jedno nákupní centrum na adrese Konečná 452/23, Držovice-Prostějov 7

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 2024 byl tvořen stejnými nemovitostmi (mimo Arkáda Prostějov). Nárůst investičního majetku je tedy způsoben jak přeceněním majetku ke konci roku, tak novou akvizicí.

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).

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 2025 bylo ocenění provedeno výše zmíněným znalcem podruhé.

Odhadci mají přístup k dokumentům, které představují podklady pro jejich zkoumání, včetně údajů o nemovitostech, skutečných čísel a rozpočtů. Výsledky ocenění jsou poté projednány s vedením k zajištění toho, aby byl respektován předpoklad maximálního a nejlepšího užívání a aby reálné hodnoty zachycovaly nejnovější aktualizace související s projekty. Významné změny ocenění, předpoklady a vstupy jsou systematicky přezkoumávány a brány v potaz kontrolním oddělením a vedením.

Oceňovací techniky

Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou běžné ceny obdobných aktiv na aktivním trhu. Pokud nejsou k dispozici tyto informace, Skupina stanoví částku v rozmezí přiměřených odhadů reálných hodnot. Při určení reálné hodnoty ke dni 31. prosince 2025 použila Skupina následující oceňovací techniku: přímá kapitalizace peněžních toků. K 31. prosinci 2024 použila Skupina stejnou oceňovací techniku.

Peněžní toky, se kterými oceňovací techniky pracují jsou odvozeny 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.

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.

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

Česká republika	31.12.2025			31.12.2024			
	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Celkem	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Tábor	345 976	0	345 976	334 205	0		334 205
Liberec	603 216	0	603 216	594 366	0		594 366
Staré město	213 356	0	213 356	211 050	0		211 050
Mladá Boleslav	411 195	0	411 195	396 664	0		396 664
Milevsko	176 261	0	176 261	172 014	0		172 014
Trutnov	929 650	0	929 650	924 441	0		924 441
Prostějov	633 037	0	633 037				
Choceň	236 146	0	236 146	226 665	0		226 665
Celkem Česká rep.	3 548 838	0	3 548 838	2 859 404	0		2 859 404
Slovensko	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Celkem	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Senica	92 616	0	92 616	90 918	0		90 918
Saratov	357 371	0	357 371	349 064	0		349 064
Piešťany	0	307 912	307 912	0	200 724		200 724
Trnava	439 804	5 091	444 896	431 923	3 274		435 197
Prešov	433 258	0	433 258	427 389	0		427 389
Levice	109 587		109 587		108 975		108 975
Celkem Slovensko	1 432 637	313 003	1 745 640	1 299 294	312 974		1 612 268
Celkem	4 981 475	313 003	5 294 478	4 158 698	312 974	0	4 471 672

3.2. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodních vztahů	51 528	22 304
Zálohy na daň z příjmu	489	3 573
Daň z přidané hodnoty	449	(256)
Dohadné položky aktivní	28 673	13 238
Ostatní pohledávky	11 110	25 165
Pohledávka FPEP	0	0
Opravné položky	(2 358)	(1 321)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	89 892	62 704

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především časovým rozlišením slev z nájmemného. Pohledávky z nájmu jsou obvykle splatné ke konci příslušného měsíce a jsou zaúčtovány a vedeny v původní částce faktury snížené o opravnou položku k očekávaným ztrátám. Odhad pochybných pohledávek se provádí, když již není možné inkasovat celou částku.

3.3. Ostatní aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady příštích období	11 506	18 433
Ostatní	4 511	2 503
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	16 017	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.

V průběhu roku 2025 Společnost přehodnotila způsob vykazování nákladů na letting fees z předchozího účetního období. V rámci pravidel IAS 8 byla související úprava zohledněna v běžném účetním období prostřednictvím výsledku hospodaření běžného období. Společnost posoudila významnost této úpravy a dospěla k závěru, že její dopad není natolik významný, aby vyžadoval zpětné přepočítání srovnatelných údajů.

3.4. 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 financování. Další informace v části 6.4 Úrokové riziko.

2025:

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	6 957	(28,9)	168 672	(702)	(611)	(91)
RP Severka Liberec	8 194	(34,0)	198 664	(827)	(720)	(108)
RP Milevsko	4 016	(16,7)	97 368	(405)	(353)	(53)
RP Staré Město	4 291	(17,8)	104 035	(433)	(377)	(56)
RP Prešov	8 855	(36,8)	214 689	(894)	(778)	(116)
RP Mladá Boleslav	6 466	(26,9)	156 768	(653)	(568)	(85)
RP Choceň	4 580	(19,0)	111 042	(462)	(402)	(60)
RP Trutnov	15 563	(77,1)	377 325	(1 874)	(1 630)	(60)
Celkem	58 922	(257,2)	1 428 564	(6 251)	(5 438)	(813)

2024:

Pohledávky z pevných termínových operací EUR – úrokové 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 krátkodobá část	účetní hodnota CZK tis dlouhodobá 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)

3.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost	132	126
Peníze na bankovních účtech – běžné účty	46 504	40 305
Peníze na bankovních účtech – vázaný účet	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	46 636	40 431

Peněžní prostředky jsou zejména drženy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Skupina ukládá prostředky pouze u bank s vysokou úvěrovou kvalitou (investiční stupeň) a průběžně sleduje kreditní riziko protistrany; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia takovou bankou je.

3.6. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

		31.12.2025
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 protináměry a obdržet vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní

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

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

– požádat dozorčí radu o přezkoumání výkonu působnosti představenstva v záležitostech uvedených v žádosti
Společnost v období v roce 2025, ani 2024 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

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. Celkový přírůstek ostatních kapitálových fondů byl v roce 2025 ve výši 96 929 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 0 tis. Kč). Konečný stav ostatních kapitálových fondů k 31. prosinci 2025 je 581 599 tis. Kč.

c) Rezerva na zajištění peněžních toků

Rezervu na zajištění peněžních toků tvoří efektivní podíl kumulativní čisté změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů použitých k zajištění peněžních toků, který je následně zaúčtován do zisku nebo ztráty jako zajištěné peněžní toky nebo položky s dopadem na zisk nebo ztrátu.

d) Rezerva na kurzové přecenění

Rezerva z přepočtu měn představuje kumulované kurzové rozdíly vzniklé při přepočtu účetních závěrek dceřiných společností Skupiny z jejich funkční měny do prezentační měny Skupiny.

e) Podíly na zisku

Vlastníkovi nebyly v roce 2025 ani v roce 2024 vyplaceny žádné podíly na zisku. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné podíly na zisku, které by měly být vyplaceny vlastníkově.

3.7. Úvěry a půjčky

	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2025	31.12.2024
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bankovní úvěry	86 069	2 484 032	2 570 101	2 175 717
Ostatní úvěry				
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	86 069	2 484 032	2 570 101	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	86 069	2 484 032	2 570 101	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.

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 dané kovenanty na roční bázi, a to vždy k 30.6. daného roku. V průběhu roku 2025 a 2024 Skupina plnila veškeré uvedené kovenanty. Informace o úrokových sazbách jsou uvedené v bodě 6.4.

3.8. 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 ztraktivnění stávajících nemovitostí (dále „Dluhopisy“). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Dne 10. října 2025 došlo k navýšení emise o dalších 200 milionů Kč, a to za účelem financování akvizice retail parku Arkáda Prostějov. Celková hodnota emise je k 31. prosinci 2025 900 milionů Kč.

Dle prospektu dluhopisu je Společnost jako emitent povinna plnit stanovené kovenanty a to ukazatel poměru půjčky k hodnotě nemovitosti (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 nájmného 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
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	CZK	700 000 / 200 000	9,40 % / 8,30 %	892 336
2024	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
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 nájmného 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	31.12.2025	komentář
LTV	< 72,5 %	64,84 %	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,75 %	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	206 000	206 000
Odkoupení dluhopisů				0
Příjmy z úvěru a půjček	543 626	9 919	0	553 545
Splátky z úvěru a půjček	(68 158)	0	0	(68 158)
Zaplacený úrok	(101 793)	0	(63 974)	(165 767)
	373 675	9 919	142 026	525 620
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(84 962)	1	0	(84 961)
Časové rozlišení nákladů	0	0	-3 400	(3 400)
Nákladový úrok	105 671	0	66 940	172 611
Kapitalizace úvěru	0	(96 929)		(96 929)
31.12.2025	2 570 102	(0)	892 336	3 462 437
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

3.9. Výnosy příštích období

	31.12.2025	31.12.2024
Předplacené nájemné, z toho:		
krátkodobá část	11 418	9 868
Výnosy příštích období CELKEM	11 418	9 868

3.10. Ostatní dlouhodobé závazky

	31.12.2025	31.12.2024
Zádržné	0	0
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	38 501	42 472
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	38 501	42 472

3.11. Jiné krátkodobé závazky

	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	52 677	89 065
Ostatní závazky	11 633	0
Daň z přidané hodnoty	9 118	5 454
Daň z příjmů	19 836	1 642
Přijaté zálohy	6 178	12 475
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	99 442	108 636

3.12. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	31.12.2024 opraveno	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	31.12.2025
Odložená daňová pohledávka				
Investiční majetek	17 152	(12 889)	0	4 263
Daňové ztráty minulých let	4 809	(3 019)	0	1 790
Odložená daňová pohledávka CELKEM	21 961	(15 908)	0	6 053
Odložený daňový závazek				
Investiční majetek	(388 461)	(78 300)	0	(466 761)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(2 545)	0	(5 215)	(7 760)
Odložený daňový závazek CELKEM	(391 006)	(78 300)	(5 215)	(474 521)
Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice				
	31.12.2023 opraveno			31.12.2024 opraveno
Odložená daňová pohledávka				
Investiční majetek	15 117	2 035	0	17 152
Daňové ztráty minulých let	2 604	2 205	0	4 809
Odložená daňová pohledávka CELKEM	17 721	(4 240)	0	21 961
Odložený daňový závazek				
Investiční majetek	(340 576)	(47 886)	0	(388 461)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(3 669)	0	1 124	(2 545)
Odložený daňový závazek CELKEM	(344 245)	(47 886)	1 124	(391 006)

* Údaje za rok 2024 a 2023 byly opraveny tak, jak je uvedeno v kapitole 2.18 "Oprava chyby minulých let" v Konsolidované účetní závěrce.

Odložený daňový závazek vyplývající z investičního majetku a daňových ztrát je účtován do výkazu o úplném výsledku, odložená daň ze zajišťovacího účetnictví je účtována na vrub vlastního kapitálu.

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

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Daň z příjmů běžná	27 779	6 622
Daň z příjmů odložená	<u>94 207</u>	<u>45 393</u>
Daňový náklad CELKEM	(121 986)	(52 015)
Rekonciliace efektivní daňové sazby	2025	2024
Zisk před zdaněním	<u>372 932</u>	<u>170 662</u>
Sazba daně z příjmů	<u>21,00 %</u>	<u>21,00 %</u>
	(78 316)	(35 839)

Sazba daně z příjmů (21 %) je stejná pro Českou i Slovenskou republiku.

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

4.1. Výnosy z nájmu

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Výnosy z nájmu	315 911	296 993
Výnosy z nájmu CELKEM	315 911	296 993

Výnosy z nájmu zahrnují zejména fixní nájemné z pronájmu retail jednotek a související výnosy ze služeb účtovaných nájemcům (service charges viz. bod 6.6.) a ostatní nájemní výnosy. Meziroční nárůst výnosů je způsoben zejména indexací nájmu a zvýšením obsazenosti.

4.2. Výnosy a náklady ze služeb spojených s provozem budov

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(114 629)	(105 174)
Výnosy z přefakturace služeb	<u>85 064</u>	<u>89 675</u>
Tržby spojené s budovou CELKEM	(29 565)	(15 499)

Nárůst nákladů na služby spojené s budovou a výnosů je adekvátní s ohledem na rozšíření portfolia.

4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Asset management	(76)	(5 209)
Provize za zprostředkování	<u>(6 312)</u>	<u>(1 083)</u>
Poplatky za správu majetku CELKEM	(6 388)	(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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 766)	(439)
Právní a jiné profesní poplatky	(5 143)	(8 848)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(1 852)	(1 931)
Poplatky za poradenství	(22 822)	(24 929)
Ostatní	6 892	(4 055)
Ostatní provozní náklady CELKEM	(24 691)	(40 202)

Servisní poplatky představují především služby společnosti Fidurock Services.

4.5. Finanční výnosy

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Kurzové zisky	30 236	1 545
Úroky z půjček	1 528	0
Ostatní finanční výnosy	13 617	1 008
Finanční výnosy CELKEM	45 381	2 553

4.6. Finanční náklady

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	0	0
Úroky a podobné náklady třetích stran	(105 671)	(100 946)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(66 939)	(65 340)
Kurzové rozdíly	0	(20 579)
Finanční náklady z derivátů	0	(40 571)
Ostatní finanční náklady/výnosy	533	(2 249)
Finanční náklady CELKEM	(173 143)	(229 685)

5. Měření reálné hodnoty

5.1. Hierarchie reálné hodnoty

Z důvodu významu smluvních nájmu pro ocenění investičního nemovitého majetku zařadilo vedení nemovitý majetek do úrovně 3.

Hlavní zjistitelné a nezjistitelné vstupy a citlivost

Hodnotu nemovitostí určuje řada faktorů. Patří k nim vnitrostátní a místní ekonomické podmínky, poptávka vytvářená investory a uživateli a úrokové sazby. Změny reálné hodnoty portfolia nemovitostí mají sice dopad na zisk za rok, ale nemají okamžitý dopad na peněžní toky. Významné zvýšení nebo snížení růstu nájmu by měla samo o sobě za následek stanovení značně vyšší nebo nižší reálné hodnoty. Významné zvýšení nebo snížení dlouhodobé neobsazenosti a kapitalizační (výsledné) sazby/výnosu by mělo samo o sobě rovněž za následek stanovení vyšší nebo nižší reálné hodnoty.

Následující tabulka znázorňuje hierarchii ocenění, metodu ocenění a klíčové zjistitelné a nezjistitelné vstupy pro investiční nemovitý majetek Skupiny, použité odhadci ke dni 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024.

Hlavní vstupy

31.12.2025

Retail parky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Přímá kapitalizace	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	2,50 EUR	51,00 EUR	11,12 EUR
	Ekvivalentní yield	6,78 %	7,01 %	6,98 %

Retail parky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Přímá kapitalizace	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	0,60 EUR	26,03 EUR	9,67 EUR
	Ekvivalentní yield	7,01 %	7,51 %	7,14 %

Investiční pozemky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Reziduální hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	1,00 EUR	35,26 EUR	11,81 EUR
	Ekvivalentní yield budoucí stavby	6,75 %	7,00 %	6,88 %

31.12.2024

Retail parky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Přímá kapitalizace	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	2,08 EUR	52,20 EUR	10,96 EUR
	Ekvivalentní yield	6,78 %	7,09 %	7,00 %

Retail parky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Přímá kapitalizace	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	0,60 EUR	24,90 EUR	9,57 EUR
	Ekvivalentní yield	7,01 %	7,51 %	7,27 %

Investiční pozemky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Reziduální hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	9,10 EUR	26,00 EUR	11,41 EUR
	Ekvivalentní yield budoucí stavby	7,00 %	7,00 %	7,00 %

Analýza citlivosti – změna příjmu z nájemného vs. změna diskontní sazby/ výsledného výnosu

Skupina provedla analýzu citlivosti změn předpokladů pro oceňování majetku. Změna použitých klíčových předpokladů by měla za následek tyto reálné hodnoty, které jsou uvedeny v tis. Kč:

31.12.2025**Maloobchodní parky – Česká republika**

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	3 680 419	3 820 042	3 958 966
	0	3 410 544	3 536 861	3 663 177
	+50 bps	3 177 792	3 292 713	3 407 635

Maloobchodní parky – Slovensko

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	1 763 339	1 836 074	1 909 536
	0	1 638 235	1 704 908	1 771 582
	+50 bps	1 528 647	1 590 472	1 651 569

Investiční pozemky – Česká republika

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	0	0	0
	0	0	0	0
	+50 bps	0	0	0

Investiční pozemky – Slovensko

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	7 941	7 365	6 790
	0	6 543	5 967	5 392
	+50 bps	5 338	4 762	4 187

31.12.2024**Maloobchodní parky – Česká republika**

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	2 979 511	3 083 077	3 186 389
	0	2 766 270	2 859 405	2 952 538
	+50 bps	2 581 276	2 666 012	2 750 494

Maloobchodní parky – Slovensko

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	1 344 512	1 396 789	1 449 257
	0	1 251 405	1 299 294	1 346 992
	+50 bps	1 170 319	1 214 010	1 258 083

Investiční pozemky – Česká republika		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	0	0	0
	0	0	0	0
	+50 bps	0	0	0
Investiční pozemky – Slovensko		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	400 427	368 172	335 917
	0	345 229	312 973	280 718
	+50 bps	297 337	265 081	232 104

V roce 2024 byl retail park v Piešťanech zobrazen jako investiční pozemek. Jelikož k 31. prosinci 2025 byl tento retail park před otevřením, byla jeho hodnota v rámci testu sensitivity zobrazena v části maloobchodní party. Proto je mezi lety 2024 a 2025 vidět významný posun, respektive pokles, mezi maloobchodními parky a investičními pozemky na Slovensku.

Při stanovení hodnoty investičního majetku byla použita výnosová metoda – „income approach s all risk yield“. Ta bere v úvahu smluvně sjednané nájemné, tržní nájemné za všechny aktuálně neobsazené prostory a za všechny prostory, které se mohou uvolnit po skončení nájemných smluv. Veškeré příjmy jsou kapitalizovány na základě zbývajících a přijatý potenciál zpětného nájemného je kapitalizován na dobu neurčitou. Výnos přijatý ve výpočtu je výnosem se všemi riziky a je implicitně růstový – „reversionary yield“.

Reversionary yield (také známý jako exit yield) je ukazatel používaný k hodnocení investičního majetku, zejména nemovitostí. Jedná se o výnosovou míru, která ukazuje očekávaný roční výnos z investice po dobu, kdy je majetek vlastněn, a který se předpokládá na konci období vlastnictví při prodeji nebo pronájmu.

Reversionary yield se často používá při hodnocení nemovitostí, zejména komerčních nemovitostí, kde je běžné, že majitelé chtějí získat trvalý příjem z pronájmu a pak prodat nemovitost s očekávaným ziskem. V tomto případě reversionary yield reprezentuje výnosovou míru, kterou investor může očekávat po dobu vlastnictví a také výnosovou míru, kterou by měl dosáhnout v okamžiku prodeje nemovitosti.

Pro výpočet reversionary yield se používá současný tržní nájem (current passing rent), který se očekává po celou dobu vlastnictví nemovitosti, a předpokládaná tržní nájemná úroveň (market rental value), která se očekává v okamžiku prodeje nemovitosti. Rozdíl mezi těmito dvěma částkami, dělená současnou tržní hodnotou nemovitosti, dává reversionary yield.

Reversionary yield je také důležitým ukazatelem pro investory, kteří se snaží srovnávat různé investiční příležitosti. Vyšší reversionary yield obvykle znamená vyšší výnosy z investice, ale také může signalizovat vyšší riziko.

Pro stanovení hodnoty pozemku je použita „residual value“. Residual value (též známá jako "income approach") je metoda stanovení hodnoty pozemku, která se zakládá na očekávaných budoucích příjmech z dané nemovitosti a nákladech na její udržování. Tato metoda se často používá pro komerční nemovitosti, jako jsou například kancelářské budovy, obchodní centra, nebo hotely. Na druhé straně, Market comparison value (též známá jako "sales comparison approach") je metoda, která se zakládá na srovnání prodejních cen podobných nemovitostí v dané oblasti. Tato metoda je běžnější pro stanovení hodnoty rezidenčních nemovitostí. Zatímco Market comparison value se opírá o data z trhu, který se může měnit, Residual value vychází z očekávaných budoucích příjmů, které jsou více nezávislé na tržních podmínkách. Residual value bere v úvahu budoucí výnosy z dané nemovitosti, což umožňuje vyhodnotit, zda je pozemek výnosný a jaký je potenciál pro jeho další rozvoj.

5.2. Finanční nástroje

Níže je uvedeno srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních nástrojů Skupiny (reálné hodnoty derivátů jsou uvedené v bodě 3.4.):

	Účetní hodnota		Reálná hodnota*		Úroveň reálné hodnoty
	2025	2024	2025	2024	
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	892 336	686 771	935 820	742 000	Úroveň 3
Bankovní úvěry a ostatní úvěry	2 570 102	2 175 717	2 467 298	2 010 380	Úroveň 3

* Emise Dluhopisů k 31.12.2024 byla na Burze Cenných Papírů Praha obchodována za 106,00 % Nominální hodnoty. K 31.12.2025 bylo obchodováno za 103,98 % hodnoty.

6. Zásady, postupy a cíle řízení rizik

Provozní činnosti Skupiny jsou vystaveny úvěrovému riziku, riziku likvidity, úrokovému riziku a měnovému riziku. Vedení zavedlo zásady a postupy řízení rizik za účelem zjišťování, sledování a minimalizace rizik ohrožujících Skupinu. Tato kapitola předkládá informace o výše uvedených rizicích, jimž je Skupina vystavena a o jejich zásadách a postupech řízení rizik, spolu s dalšími kvantitativními údaji, které dokládají vystavení rizikům a jeho citlivost.

	31.12.2025	31.12.2024
Bankovní úvěry a ostatní úvěry	2 570 102	2 175 717
Investiční majetek financovaný úvěry	5 294 478	4 471 672
Poměr dluhu k hodnotě investičního majetku:	49 %	49 %

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

6.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko toho, že jedna ze stran finančního nástroje nesplní svou povinnost a způsobí druhé straně finanční ztrátu, bez ohledu na reálnou hodnotu zajištění. Ke koncentraci úvěrového rizika dochází tehdy, když se řada protistran zabývá podobnými obchodními činnostmi nebo má podobné ekonomické charakteristiky, které způsobí, že jejich schopnost plnit smluvní závazky bude podobně ovlivněna změna hospodářských, politických a dalších podmínek.

Maximální vystavení skupiny úvěrovému riziku u složek výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se hotovosti a krátkodobých vkladů skupiny nejsou významné.

Úvěrové riziko vyplývá zejména ze smluv Společnosti s nájemci a z jejich potenciálního prodlení s placením nájemného (případně dalších smluvních plateb). Skupina toto riziko průběžně řídí posuzováním bonity nájemců při uzavírání smluv, požadováním zajištění (zejména kauce a/nebo bankovní záruky), pravidelným monitoringem stárí pohledávek a nastavenými procesy upomínání a vymáhání; významné nebo dlouhodobě po splatnosti evidované pohledávky jsou posuzovány individuálně. Riziko není významně koncentrované, protože pohledávky Skupiny vznikají z diverzifikované báze více než 200 nájemců. Maximální expozice úvěrovému riziku u pohledávek z obchodního styku byla následující:

	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodních vztahů	51 528	22 304
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	(2 358)	(1 321)
Pohledávky z obchodních vztahů, netto	49 170	20 983

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

31.12.2025	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	13 562	0	13 562
Méně než 1 měsíc	5 190	0	5 190
1–3 měsíce	23 506	0	23 506
3–6 měsíců	5 847	0	5 847
Více než 6 měsíců	3 423	(2 358)	1 065
	51 528	(2 358)	49 170

31.12.2024	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	12 016	0	12 016
Méně než 1 měsíc	4 410	0	4 410
1–3 měsíce	1 788	0	1 788
3–6 měsíců	1 025	0	1 025
Více než 6 měsíců	3 065	(1 321)	1 744
	22 304	(1 321)	20 983

Skupina u obchodních pohledávek vykazuje celoživotní ECL dle IFRS 9. Opravná položka je stanovena pomocí provision matrix podle stáří pohledávek na základě historických ztrát upravených o forward-looking informace a po zohlednění kaucí a bankovních záruk. Proto je ECL u pohledávek do krátké doby po splatnosti nevýznamné a týká se zejména dlouhodobě po splatnosti evidovaných položek. Srovnání zůstatků opravných položek k pohledávkám z obchodního styku a k poskytnutým půjčkám je následující:

2025	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	CELKEM
K 1. lednu 2025	(1 321)	(1 321)
Vzniklá nová finanční aktiva	0	0
Odpisy pohledávek	(1 038)	(1 038)
K 31. prosinci 2025	(2 358)	(2 358)
2024	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	CELKEM
K 1. lednu 2024	(2 817)	(2 817)
Vzniklá nová finanční aktiva	0	0
Odpisy pohledávek	1 496	1 496
K 31. prosinci 2024	(1 321)	(1 321)

Nájemníci jsou podle možností hodnoceni z hlediska úvěruschopnosti za účelem posouzení jejich finančních rizik. Zůstatky pohledávek jsou průběžně monitorovány a jsou-li po splatnosti, jsou nájemcům zasílány upomínky.

6.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko toho, že Skupina narazí na obtíže při plnění povinností souvisejících s finančními závazky. Riziko likvidity vzniká z toho důvodu, že od Skupiny může být vyžadováno, aby zaplatila své závazky dříve, než očekává, nebo že Skupina může mít obtíže při získávání finančních prostředků ke splnění závazků spojených s finančními závazky k datu jejich splatnosti.

Skupina řídí riziko likvidity pomocí soustavného monitorování prognózovaných a aktuálních peněžních toků, dlouhodobého financování svého portfolia nemovitostí a v příslušných případech i pomocí refinancování a také využívání příjmu z nájemného k vypořádání krátkodobých závazků.

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. Informace o klíčových finančních aktivech používaných pro řízení likvidity jsou uvedeny v poznámce 3.5 (Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty) a v poznámce 6.1 (Úvěrové riziko).

Hodnocení rizika

Společnost v rámci interního going concern modelu reflektujícího dopad Ruské invaze na Ukrajině 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.

Následující tabulka obsahuje souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb včetně přirostlého úroku. Tabulka zachycuje vypořádání závazků Skupiny k prvnímu termínu na základě smluvní splatnosti a zahrnuje jiné finanční závazky než deriváty.

2025	3 měsíce			splatné po 5 letech	Celkové nediskontovan é peněžní toky k 31.12.2025	Účetní hodnota k 31.12.2025
	do 3 měsíců	1 rok	1–5 let			
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	(21 517)	(64 552)	(2 494 883)	0	(2 580 952)	(2 570 101)
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	0	0	0	0	0	0
Emitované dluhopisy	0	(77 400)	(1 054 800)	0	(1 132 200)	(892 336)
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(38 501)	0	(38 501)	(38 501)
Jiné krátkodobé závazky	(99 442)	0	0	0	(99 442)	(99 442)
CELKEM	(120 959)	(141 952)	(3 588 184)	0	(3 851 095)	(3 600 380)
Derivátové závazky						
Úrokový swap	0	0	0	0	0	(6 251)
Odtoky	(9 130)	(32 378)	(111 043)	0	(152 551)	0
Přítoky	5 403	20 557	73 045	0	99 005	0
CELKEM	(3 727)	(11 822)	(37 998)	0	(53 546)	(6 251)
2024	3 měsíce			splatné po 5 letech	Celkové nediskontovan é peněžní toky k 31.12.2024	Účetní hodnota k 31.12.2024
	do 3 měsíců	1 rok	1–5 let			
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	(39 400)	(211 606)	(2 353 784)	0	(2 604 790)	(2 175 717)
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(87 011)	0	0	0	(87 011)	(87 011)
Emitované dluhopisy	0	(60 200)	(940 800)	0	(1 001 000)	(686 771)
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(42 472)	0	(42 472)	(42 472)
Jiné krátkodobé závazky	(108 636)	0	0	0	(108 637)	(108 637)
CELKEM	(235 047)	(271 806)	(3 337 056)	0	(3 843 910)	(3 100 608)
Derivátové závazky						
Úrokový swap	0	0	0	0	0	(19 868)
Odtoky	(9 745)	(29 778)	(148 348)	0	(187 871)	-
Přítoky	9 354	21 653	91 062	0	122 069	-
CELKEM	(391)	(8 125)	(57 286)	0	(65 802)	(19 868)

Úvěry a půjčky od spřízněných stran nemají stanovena specifická data splatnosti. Podle úvěrových smluv jsou splatné okamžitě na požádání věřitele nebo do 5 dnů od oznámení o splacení předaném Skupinou věřiteli. Proto jsou tyto úvěry vykazovány se splatností do 3 měsíců.

Skupina udržuje dostatečnou úroveň peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (viz. bod 3.5.) k plnění požadavků dluhové služby v příštích třech měsících. Skupina je dále povinna udržovat dodatečné rezervy na dluhovou službu na samostatných vázaných bankovních účtech. Navíc jsou úvěrové závazky z jednotlivých smluv o úvěrovém rámci průběžně monitorovány. Skupina je povinna dokládat úvěrovým institucím plnění těchto závazků a svou finanční situaci.

Většina závazků z obchodního styku a dalších závazků se týká běžné správy nemovitostí. Tyto náklady jsou potom vyúčtovány nájemcům jako náhrady související s nájmem a poplatky za služby. Standardní doba splatnosti u pohledávek z obchodního styku je 14 dní a jejich včasná úhrada umožňuje společnosti hradit včas závazky z obchodního styku a ostatní závazky. Společnost nemá významné pohledávky po splatnosti viz. bod. 6.1. Tyto zdroje spolu s očekávanými provozními peněžními příjmy jsou považovány za dostatečné k pokrytí krátkodobých závazků Skupiny.

6.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko výkyvů hodnoty finančního nástroje v důsledku změn tržních úrokových sazeb nebo tržní ceny v důsledku změny úvěrového ratingu emitenta daného nástroje, změn v citění trhu, spekulativních aktivit, nabídky a poptávky po cenných papírech a tržní likvidity.

6.4. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančního nástroje bude kolísat v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Doba, po kterou je úroková sazba pro finanční nástroj fixována, ukazuje, do jaké míry je vystavena úrokovému riziku. Níže uvedená tabulka poskytuje informace o rozsahu úrokové expozice Skupiny na základě smluvního data splatnosti jejích finančních nástrojů nebo, v případě nástrojů, které přeceňují tržní úrokovou sazbu před splatností, na další přeceňování datum.

31.12.2025	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezüročné	Celkem
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	46 636	46 636
Poskytnuté úvěry	72 983	0	0	0	72 983
Kladná hodnota derivátů				0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	105 909	105 909
CELKEM	72 983	0	0	152 545	225 528
Závazky					
Úvěry a půjčky	86 069	2 484 032	0	0	2 570 101
Emitované dluhopisy	215	892 121	0	0	892 336
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	6 251	6 251
Ostatní dlouhodobé závazky		0		38 502	38 502
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	110 859	110 859
CELKEM	86 284	3 376 153	0	155 612	3 618 049

31.12.2024	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezüročné	Celkem
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	40 431	40 431
Poskytnuté úvěry	0	0	0	0	0
Kladná hodnota derivátů				0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	83 640	83 640
CELKEM	0	0	0	124 071	124 071

Závazky

Úvěry a půjčky	153 155	2 109 572	0	0	2 262 727
Emitované dluhopisy	167	686 604	0	0	686 771
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	19 868	19 868
Ostatní dlouhodobé závazky		0	0	42 472	42 472
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	118 504	118 504
CELKEM	153 322	2 796 176	0	180 844	3 130 342

Efektivní úroková sazba úvěrů k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 činila 3,94 %, resp. 3,93 %. Efektivní úroková sazba na emisi dluhopisů v hodnotě 700 mil. Kč k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 byla 9,4 %. Efektivní úroková míra k emisi 200 mil. Kč je k 31. prosinci 2025 ve výši 8,30 %.

Citlivostní analýza dopadu změny referenční sazby na sazby úvěrů ve skupině. Ve Skupině jsou tři formy úvěrů:

- Developerský úvěr (RP Piešťany, RP Levice II a RP Trnava IIB) – Jedná se o úvěr, jehož celková sazba je tvořena fixní složkou 2,75 % a variabilní složkou odvozenou od 3M EURIBOR – tento úvěr je bez IRS (interest rate swap) a celková sazba je citlivá na pohyby referenční sazby (pokud není referenční sazba negativní)
- Investiční úvěr – fixní + variabilní (OS Saratov, RP Senica, RP Trnava, RP Levice I) - celková sazba je tvořena fixní složkou 2,1 % a variabilní složkou odvozenou od 3M EURIBOR – tento úvěr je bez IRS (interest rate swap) a celková sazba je citlivá na pohyby referenční sazby (pokud není referenční sazba negativní).
- Investiční úvěr s IRS (Liberec, Tábor, Mladá Boleslav, Prešov, Staré Město, Milevsko, Choceň a Trutnov) - celková sazba je tvořena fixní složkou 2,1 % a IRS 2,424 %

Úroková sazba emitovaných dluhopisů FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí 8,6 % p.a. na emisi z roku 2023. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem.

6.5. Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku prostřednictvím cizoměnových transakcí. Jelikož je funkční měnou Skupiny Kč a smlouvy o financování a o nájmu jsou uzavřeny v EUR, je konsolidovaná účetní závěrka ovlivněna pohyby směnných kurzů EUR vůči Kč.

Skupina má následující rozpad finančních aktiv a závazků po jednotlivých měnách:

	31.12.2025		
	<u>Zůstatek</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	89 892	61 004	28 888
Poskytnuté půjčky	72 983	0	72 983
Ostatní aktiva	16 017	5 432	10 585
Kladná hodnota derivátů	0	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	46 636	42 773	3 864
CELKEM	225 528	109 209	116 318
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	2 570 101	2 570 102	0
Emitované dluhopisy	892 336	0	892 335
Záporná reálná hodnota derivátů	6 251	6 251	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	110 859	79 462	31 398
Ostatní dlouhodobé závazky	38 502	17 941	20 560
CELKEM	3 618 049	2 673 756	944 293

31.12.2024

	<u>Zůstatek</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	62 704	35 807	26 896
Poskytnuté půjčky	0	0	0
Ostatní aktiva	20 936	5 774	15 163
Kladná hodnota derivátů	0	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	40 431	35 280	5 151
CELKEM	124 071	76 861	47 210
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	2 262 727	2 262 727	0
Emitované dluhopisy	686 771	0	686 771
Záporná reálná hodnota derivátů	19 868	19 868	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	118 504	80 704	37 802
Ostatní dlouhodobé závazky	42 472	29 213	13 256
CELKEM	3 130 342	2 392 513	737 829

	<u>31.12.2025 spot</u>	<u>2025 průměr</u>
CZK / 1 EUR	24,245	24,693
	<u>31.12.2024 spot</u>	<u>2024 průměr</u>
CZK / 1 EUR	25,185	25,119

Analýza citlivosti dopadu měnového rizika na vlastní kapitál a zisk před zdaněním byla připravena na základě 5% zhodnocení / znehodnocení kurzu CZK / EUR pro dceřiné společnosti, kde EUR není funkční měnou. Tato analýza vychází z výkyvů směnných kurzů cizích měn, které Skupina k datu vykazání považovala za přiměřeně možné. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zejména sazby, zůstávají konstantní a ignorují jakýkoli dopad předpokládaného prodeje a nákupu.

Zohledněné pohyby v EUR byly:

CZK / 1 EUR

	zhodnocení / znehodnocení kurzu	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2025			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 26,44	(128 227)	(11 119)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 23,93	128 227	11 119
2024			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 26,44	(115 783)	(19 296)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 23,93	115 783	19 296
Zohledněné pohyby v EUR byly:		CZK / 1 EUR	

Zajištění peněžních toků

Skupina určuje vybrané EUR úvěry jako zajišťovací nástroje v cash flow zajištění kurzového rizika EUR/CZK z vysoce pravděpodobných budoucích příjmů z nájemného v EUR. Efektivita je posuzována potvrzením ekonomického vztahu (obě položky jsou řízeny pohybem EUR/CZK), že kreditní riziko nedominuje a že jsou sladěny klíčové parametry. Poměr zajištění je stanoven sladěním nominálů (typicky blízko 1:1). Nominální částka EUR amortizačních úvěrů určených jako zajišťovací nástroje je uvedena podle smluvního splátkového kalendáře se splátkami jistiny do roku 2029; údaj o průměrné ceně/sazbě není relevantní, protože jde o ne-derivátové úvěry. U FX cash flow zajištění (EUR/CZK) mohou zdroje neefektivit vznikát zejména z rozdílů v načasování a objemu očekávaných příjmů z nájemného v EUR oproti smluvnímu amortizačnímu profilu EUR úvěrů (např. vliv obsazenosti a inkasa) a ze změn splátkového profilu úvěrů (např. předčasné splátky/refinancování).

Zajišťovací položky	Účetní hodnota/hypotetická hodnota		Řádková položka ve výkazu o finanční situaci, kde je zahrnut zajišťovací nástroj	
	Aktiva	Závazky		
Měnové riziko				
2025: Přijaté bankovní půjčky	0	524 123		Půjčky a půjčky
2024: Přijaté bankovní půjčky	0	393 479		Půjčky a půjčky
	Změna reálné hodnoty použitá k měření za období	Změny hodnoty zajišťovacího nástroje vykázaného v OCI	Částka reklasifikovaná z rezervy na zajištění do výkazu zisku nebo ztráty	Řádková položka ve výkazu zisku nebo ztráty ovlivněná reklasifikací
2025: Přijaté bankovní půjčky	24 834	24 834	0	Finanční příjem
2024: Přijaté bankovní půjčky	(5 352)	(5 352)	0	Finanční příjem

V roce 2024 a 2023 nebyla ve výkazu zisku a ztráty vykázána žádná neefektivita zajištění.

Zajištěné položky	2025		2024	
	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků
v tis. Kč				
Měnové riziko				
Výnosy z pronájmu, obchodní pohledávky	24 834	29 194	(5 352)	9 575

Dopad zajištění na vlastní kapitál

	FX hedge
k 1. lednu 2024	13 803
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	-5 352
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	0
Daňový efekt	1 124
k 31. prosinci 2024	9 575
k 1. lednu 2025	9 575
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	24 834
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	0
Daňový efekt	-5 215
k 31. prosinci 2025	29 194

6.6. 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.

31.12.2025	Retail Park		Investiční majetek ve výstavbě		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Příjmy z nájemného	209 858	106 053				315 911
Poplatky za správu majetku	(5 650)	(738)				(6 388)
Ostatní náklady spojené s budovou	(7 861)	(15 647)				(23 507)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	112 036	68 161		50 136		230 334
Ztráta z derivátů	0	0				0
Výnosový úrok	78 627	9 013			-86 112	1 528
Nákladový úrok	(147 278)	(40 011)		-4 494	86 112	(105 671)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	239 732	126 832	0	45 642	0	412 206
Nákladový úrok – dluhopis Společnosti						(66 939)
Ostatní nealokované položky						28 063
Zisk/ztráta před zdaněním za období						373 330

31.12.2024	Retail Park		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)	(4 131)				(14 159)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	157 197	22 321		-18 064		161 454
Ztráta z derivátů	0	0				0
Výnosový úrok	56 501	7 726			-64 227	0
Nákladový úrok	(126 061)	(36 384)		-2 729	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

Rozvaha po segmentech

31.12.2025	Retail Park		Pozemek		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Celková aktiva	4 708 369	1 835 254		115 601	(1 134 916)	5 524 307
z toho IC úvěry	1 003 852	131 064				1 134 916
Celková závazky	(3 834 205)	(492 529)		(715 755)	1 134 916	(3 907 572)
z toho IC úvěry	(921 581)			(213 335)		(1 134 916)

31.12.2024	Retail Park		Pozemek		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Celková aktiva	3 721 596	1 558 971		218 564	(884 877)	4 614 254
z toho IC úvěry	772 871	112 006				884 877
Celková závazky	(3 095 407)	(514 279)		(647 796)	893 843	(3 363 639)
z toho IC úvěry	(624 908)			(268 935)		(893 843)

7. Ostatní poznámky a informace

7.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

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

	31.12.2025	31.12.2024
Během 1. roku	351 869	305 755
Během 1-2 let	320 123	288 623
Během 2-3 let	259 517	267 363
Během 3-4 let	217 637	208 040
Během 4-5 let	159 028	170 408
Více než 5 let	632 218	730 315
CELKEM	1 940 392	1 970 504

7.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní 100 % akcií společnosti k 31. prosinci 2025.

a) Transakce s mateřskou společností

Mateřské společnosti byl v roce 2025 poskytnut úvěr, jeho výše k 31. prosinci 2025 byla 73 652 tis. Kč. Zároveň k 31. prosinci 2025 nebyl od mateřské společnosti přijat žádný úvěr.

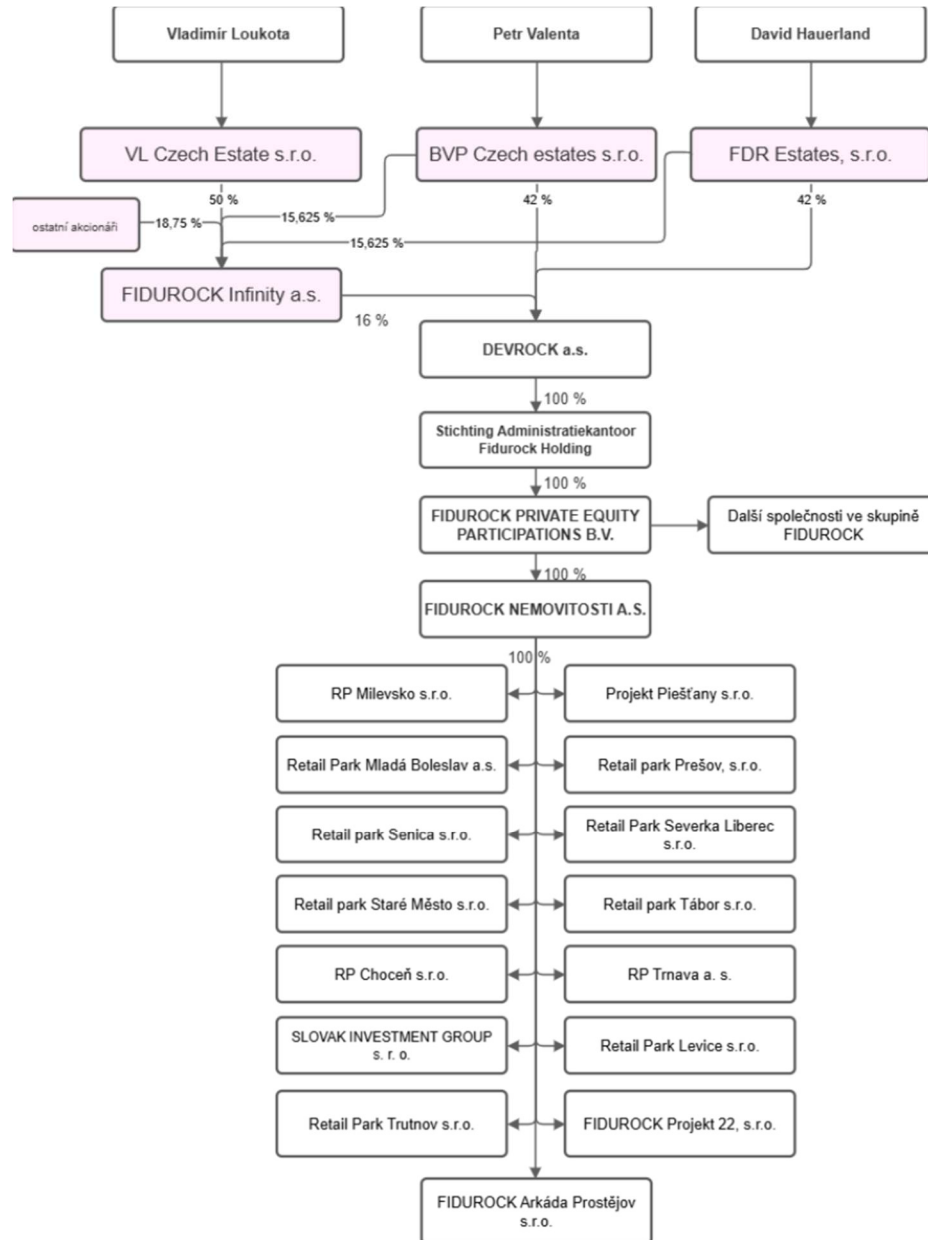
b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	2025	2024
Rozvahové položky		
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	0	(87 010)
Výsledkové položky		
Asset management služby	0	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o. (other related party)	(22 822)	(24 929)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	0	0

c) Transakce s klíčovými řídicími pracovníky

Skupina přímo neposkytuje klíčovým řídicím zaměstnancům žádné zaměstnanecké výhody ani s nimi neexistují žádné jiné přímé transakce. Klíčoví vedoucí pracovníci jsou zaměstnáni přidruženou společností Fidurock Services s.r.o.

d) Identifikace osob, které jsou akcionáři mateřské společnosti emitenta



7.3. Podmíněné závazky

Skupina nemá žádné podmíněné závazky, které by měly být zveřejněny.

7.4. Odměny účtované auditory

Za rok 2025 byly Společnosti a Skupině auditorem účtován za auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky následující odměny:

V tis. CZK bez DPH	Odměny účtované Společnosti (Emitent)		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
	2025	2024	2025	2024
Rok				
Povinný audit	533	579	2 061	2 670
Ostatní auditorská činnost vyžadovaná zákonem	0	0	0	0
Ostatní neauditorské služby	0	0	0	0
Celkem	533	579	2 061	2 670

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2025 neposkytl jiné služby.

7.5. Následné události

Po rozvahovém dni došlo k eskalaci geopolitického napětí v souvislosti se situací kolem Íránu, která může nepřímo ovlivnit ceny energií, materiálů a stavebních prací, stabilitu dodavatelských řetězců i dostupnost a cenu dlouhodobého financování. K datu schválení této výroční finanční zprávy společnost neidentifikovala skutečnosti, které by vyžadovaly úpravu účetních hodnot vykázaných k rozvahovému dni; možné budoucí dopady jsou průběžně monitorovány.

Po 31.12.2025 nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční finanční zprávě.

7.6. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena jednatelem společnosti a odsouhlasena k vydání dne 30. dubna 2026.

V Praze, dne 30. dubna 2026



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

Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
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
m ²	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 zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	E
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	NOPAT / Investovaný kapitál
Kapitálová přiměřenost	Vlastní kapitál / Celková aktiva
Zisková marže	(Čistý zisk – Čistý nere realizovaný 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

Institute: Český statistický úřad
Publikace: Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2025
Zdroj: www.czso.cz/csu/czso/cri/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2025

Institute: Štatistický úrad Slovenskej republiky
Publikace: Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2025
Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

Institute: Štatistický úrad Slovenskej republiky
Publikace: Hrubý domáci produkt vo 4. štvrťroku a za rok 2025
Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

Institute: Ministerstvo Financí Slovenskej republiky
Publikace: Komentár - 74. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2026)
Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/74-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-februar-2026.html>

Institute: Česká národní banka
Publikace: Ekonomika pokračuje v robustním růstu
Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Ekonomika-pokracuje-v-robustnim-rustu/>

Institute: Česká národní banka
Publikace: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE ZIMA 2026
Zdroj: www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menov_e_politice/2026/zima_2025/download/zomp_2026_zima.pdf

Institute: Česká národní banka
Publikace: Prognóza ČNB – zima 2026
Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

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

Institute: Cushman & Wakefield
Publikace: Czech Republic Marketbeats – Q4 2025: Gradual Recovery and Persistent Challenges
Zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat/investment-marketbeat>

Institute: Cushman & Wakefield
Publikace: Czech Republic Retail MarketBeat Reports
Zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat/retail-marketbeat>

Institute: Cushman & Wakefield
Publikace: CEE Investment Market Update H2 2025
Zdroj: www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/cee-market-insights

Institute: Cushman & Wakefield
Publikace: Slovakia MarketBeat
Zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-marketbeat>