

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

FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost“)

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

(„Dluhopisy“)

1. Odkazujeme tímto na článek 4.2 ve spojení s článkem 4.12 emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“). Výrazy definované v Emisních podmínkách mají stejný význam i v tomto potvrzení.
2. Potvrzujeme, že ke dni 30.06.2026 (+) Celkový výnos z pronájmu Nemovitostí, (+) Výnos z poplatků na dodávku služeb nájemcům v souvislosti s pronájmem Nemovitostí (-) Náklady na správu a služby v souvislosti s provozem Nemovitostí včetně nepřefakturovatelných provozních nákladů, (-) Provozní kapitálové výdaje, tj. kapitálové výdaje vztahující se k běžné údržbě a opravám Nemovitostí, aby mohly být provozovány v souladu s předpisy a platnými nájemními smlouvami představuje 8.51 % z hodnoty Zadlužení (ukazatel Krytí dluhové služby).

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

V Praze dne 30. září 2026


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

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

FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]	1-6/ 2026	Reference
Celkové čisté cash flow	146.64*	
Čistý provozní zisk	168.74	Písmeno E Výsledovky
Ostatní provozní náklady	-22.10	Písmeno F Výsledovky
Zadlužení	3,445.60	
Dlouhodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	3,359.26	Písmeno R Rozvahy
Krátkodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	86.34	Písmena X + Y Rozvahy
Krytí dluhové služby	8.51%	

*Celkově čisté cash flow je vykázáno na půlroční bázi. Pro účely výpočtu je nutné jej poměrně dopočíst do konce roku.

Výsledovka: Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci ke dni 30. června 2026

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2026

Ref.	Pozn.	30.06.2026	31.12.2025
A	Dlouhodobý majetek	5 396 088	5 300 531
B	Investiční majetek	5 383 148	5 294 478
C	Investice do společných podniků	4 319	0
CC	Kladná reálná hodnota derivátů	8 621	6 053
D	Odložená daňová pohledávka	0	0
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	0	0
E	Oběžná aktiva	187 905	225 528
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	70 740	89 892
G	Ostatní aktiva	8 842	16 017
	Poskytnuté úvěry	62 649	72 983
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	645	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	45 029	46 636
I	AKTIVA CELKEM	5 583 993	5 526 059
J	Vlastní kapitál	1 492 909	1 433 489
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	581 599	581 599
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	27 939	29 194
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(16 330)	(15 796)
O	Nerozdělený zisk	897 661	836 452
p	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 492 909	1 433 489
Q	Dlouhodobé závazky	3 889 464	3 894 613
R	Úvěry a půjčky	2 466 485	2 484 032
	Emitované dluhopisy	892 779	892 121
S	Odložený daňový závazek	493 395	474 521
T	Výnosy příštích období	36 805	38 501
U	Ostatní dlouhodobé závazky	0	5 438
V	Záporná reálná hodnota derivátů		
W	Krátkodobé závazky	201 620	197 957
X	Úvěry a půjčky	86 122	86 069
Y	Emitované dluhopisy	215	215
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	0	813
AA	Jiné krátkodobé závazky	103 111	99 442
AB	Výnosy příštích období	12 172	11 418
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	4 091 084	4 092 570
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	5 583 993	5 526 059

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

Ref.		Pozn.	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1	181 742	155 947
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	(11 476)	(12 443)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(1 189)	(640)
D	Ostatní provozní výnosy		(333)	(228)
E	Čistý provozní zisk		168 744	142 636
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4	(22 096)	(18 277)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku		37 145	(53 571)
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	Bod 3.1	0	0
I	Provozní zisk		183 793	70 788
J	Finanční výnosy	Bod 4.5	15 598	(1 933)
K	Podíl na zisku ze společného podniku	Bod 2.2	0	0
KK	Ztráta z prodeje dlouhodobého finančního majetku		0	0
L	Finanční náklady	Bod 4.6	(105 035)	(71 037)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek			0
N	Zisk za období před zdaněním		94 356	(2 182)
O	Daňový náklad	Bod 3.13	(27 955)	(8 279)
P	Čistý zisk za období		66 401	(10 461)
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		(1 589)	6 086
S	Související daň		334	(1 278)
T	Rezerva na kurzové přecenění		(534)	(5 987)
			0	0
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění		(1 789)	(1 179)
V	Úplný výsledek za období celkem		64 612	(11 6460)
W	Zisk za období připadající na:			
X	Zisk za období			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti		66 401	(10 461)
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti		(1 789)	(1 179)