

Retail Park Horažďovice

Zpráva pro investory za období leden – duben 2026 (vypracováno 29. dubna 2026)

Projekt	Retail Park Horažďovice (novostavba)
Lokalita	Strakonická 1056, 341 01 Horažďovice (parc. č. 3135/3 a 3141, k.ú. Horažďovice)
Investiční SPV	Lekvi Development Alfa s.r.o. (sídlo Pitterova 2855/13, Praha 3 – Žižkov)
Generální dodavatel	HSF System a.s. (kontaktní osoba: Jan Vitvar)
Plánované otevření	2. čtvrtletí 2027
Fáze projektu	Předrealizační – uzavírání smlouvy o dílo a finalizace nájemních smluv

1. Stav projektu a pokrok

- Po patnácti kolech jednání bylo dosaženo zásadní dohody mezi developerem a generálním dodavatelem (HSF System): smlouva o dílo bude uzavřena BEZ požadované zálohy ve výši 30 % na materiál a zařízení a SOUČASNĚ BEZ doložky o měsíční indexaci stavebních cen. Tato dohoda zásadním způsobem stabilizuje rozpočet projektu a eliminuje hlavní finanční riziko, které bylo otevřeno v průběhu prvního čtvrtletí 2026.
- V průběhu sledovaného období byla dokončena aktualizovaná kalkulace pořizovacích nákladů a připraven nový cash-flow model výstavby, který nyní reflektuje finální cenové podmínky bez indexace.
- Bankovní záruka pro projekt byla podepsána a předána (27. 4. 2026). V průběhu prvního květnového týdne se otevírají bankovní účty SPV; bankovní záruka nabývá účinnosti k 1. 5. 2026.
- V oblasti komercializace je situace velmi pozitivní: nájemci PEPCO a SINSAY se připravují k podpisu nájemních smluv – obchodní podmínky jsou odsouhlaseny, právní příprava finální verze probíhá.
- S několika dalšími nájemci probíhají aktivní jednání o navýšení sjednaných nájemních sazeb – tržní situace umožňuje vyšší výnos oproti původnímu plánu, což pozitivně ovlivní výnosnost projektu.
- V rámci čtvrtletního reportingu Q1 2026 byla položka 250 tis. Kč přesunuta z března na duben 2026; jedná se o časový posun, nikoli o navýšení nákladů.

2. Rizika a povolovací řízení

- Hlavní finanční riziko (požadavek GD na zálohu 30 % a měsíční indexaci) bylo úspěšně odstraněno – po dohodě s HSF System smlouva o dílo neobsahuje ani jeden z těchto bodů. Rozpočet projektu je tím stabilizován.
- Riziko časového posunu zahájení výstavby je minimalizováno – po finalizaci dohody s GD se smlouva o dílo dokončuje a podpis se očekává v krátkém horizontu.
- Smluvní jednání s klíčovými nájemci PEPCO a SINSAY pokročila do finální fáze – riziko neobsazení parku k otevření je nízké. Doporučujeme nicméně sledovat tempo finalizace právních textů.
- Bez identifikovaných problémů v oblasti veřejnoprávních povolení – stavební povolení je platné, projekt je územně i stavebně připraven k realizaci.
- Bankovní záruka úspěšně sjednána – snižuje riziko zajištění závazků vůči investorům i obchodním partnerům.

3. Další kroky

- Podpis Smlouvy o dílo s GD HSF System v dohodnuté podobě (bez zálohy 30 %, bez indexace) – cíl: květen 2026.
- Podpis nájemních smluv s nájemci PEPCO a SINSAY.
- Finalizace jednání s ostatními nájemci o navýšení sazeb a uzavření nájemních smluv.
- Otevření bankovních účtů SPV a aktivace bankovní záruky k 1. 5. 2026.
- Zahájení přípravných stavebních prací po podpisu SoD.
- Pravidelná aktualizace cash-flow modelu výstavby a předkládání investorům.