



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## Zpráva o věcných zjištěních

David Hauerland  
člen představenstva  
FIDUROCK Nemovitosti a.s.  
Nekázanka 883/8, Nové Město  
110 00 Praha 1

Vážený členové představenstva,

Na základě Smlouvy o provedení dohodnutých postupů ze dne 2. listopadu 2020, týkajících se povinnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Emitent“) dodržovat Ukazatel LTV, jsme zpracovali následující Zprávu o věcných zjištěních (dále jen „Zpráva“). Dohodnuté postupy byly provedeny s cílem ověřit hodnotu Ukazatele LTV definovaným v souladu s bodem 7.4.1 Emisních podmínek pro dluhopisy Emitenta ISIN CZ0003520850 k 31. prosinci 2020.

Dohodnuté postupy byly provedeny v souladu s mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 Dohodnuté postupy v souvislosti s finančními informacemi a v souladu s Etickým kodexem odborných účetních vydaných Radou pro mezinárodní etické standardy účetních.

Níže popsané postupy nepředstavují audit, prověrku ani ověřovací zakázku dle Mezinárodních standardů pro audit, Mezinárodních standardů pro prověrky a Mezinárodních standardů pro ověřovací zakázky, z naší strany není tudíž poskytováno žádné ujištění týkající se účetní závěrky Emitenta jako celku nebo její části.

### Provedené postupy a popis věcných zjištění

Pro naplnění uvedeného cíle dohodnutých postupů jsme provedli následující činnosti, které s Vámi byly dohodnuty v rámci Smlouvy o provedení dohodnutých postupů:

1. Od vedení Emitenta jsme obdrželi výpočet hodnoty Ukazatele LTV v příloze č. 1.
2. Posoudili jsme, zda je výpočet této hodnoty v souladu s článkem 7.4.1 Emisních podmínek.



3. Hodnotu „Zadlužení“ (definovanou článkem 7.4.1 Emisních podmínek) Skupiny v příloze č. 1 jsme odsouhlasili na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2020.
4. Hodnotu „Hodnota nemovitostí“ (definovanou článkem 7.4.1 Emisních podmínek) Skupiny v příloze č. 1 jsme odsouhlasili na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2020.
5. Hodnotu „Peněžních prostředků“ (definovanou článkem 7.4.1 Emisních podmínek) Skupiny v příloze č. 1 jsme odsouhlasili na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2020.
6. Ověřili jsme matematickou správnost výpočtu Ukazatele LTV (definovaného článkem 7.4.1 Emisních podmínek) v příloze č. 1. Vedení Emitenta nám potvrdilo, že finanční informace uvedené v příloze č. 1 jsou úplné a správné.

Hodnota Ukazatele LTV ke dni 31. prosinci 2020 činila 69,70 %.

**V rámci našich postupů jsme nezjistili žádné rozdíly.**

Pokud bychom prováděli další postupy nebo pokud bychom provedli audit či prověrku příloženého soupisu v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (nebo podle příslušných národních standardů či národní praxe), povšimli bychom si možná dalších skutečností, o kterých bychom Vás informovali.

#### **Použití Zprávy o věcných zjištěních**

Naše zpráva o věcných zjištěních byla vypracována výhradně pro účely splnění podmínek v bodě 7.4.1 Emisních podmínek Emitenta a nesmí být použita k žádným jiným účelům ani distribuována žádným jiným stranám. Tato zpráva se týká pouze účtů a položek skutečností uvedených výše a nevztahuje se na účetní závěrku společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2020 jako celek.

V Praze, dne 4. května 2021

  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Příloha č. 1 – Výpočet Ukazatele LTV

## INFORMACE O PLNĚNÍ HODNOTY UKAZATELE LTV DLE ČL. 7.4.1 EMISNÍCH PODMÍNEK

### FIDUROCK Nemovitosti a.s.

dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,60 % p.a.  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000,- Kč  
s možností navýšení o 50 %  
splatné v roce 2024  
ISIN CZ0003520850

### („Dluhopisy“)

1. Odkazujeme tímto na článek 7.4.1 ve spojení s článkem 7.4.8 emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“). Výrazy definované v Emisních podmínkách mají stejný význam i v tomto potvrzení.
2. Potvrzujeme, že ke dni 31.12.2020 činí hodnota Ukazatele LTV 69,70 %.
3. Nad rámec shora uvedeného dále potvrzujeme, že nedošlo k porušení žádného ustanovení Emisních podmínek, a že nenastala žádná skutečnost, na základě které by byl Emitent povinen svolat Schůzi.

### FIDUROCK Nemovitosti a.s.

V Praze dne 4.5.2021



Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: Člen představenstva

Přílohy: 1. Výpočet hodnoty Ukazatele LTV

| <b>FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]</b>                         | <b>Prosinec 2020</b> | <b>Reference</b>             |
|---|----------------------|------------------------------|
| Zadlužení   | 1,820.19             |                              |
| <i>Dlouhodobé úvěry a půjčky,<br/>    emitované dluhopisy</i> | 1,754.92             | <i>Písmeno R Rozvahy</i>     |
| <i>Krátkodobé úvěry a půjčky,<br/>    emitované dluhopisy</i> | 65.27                | <i>Písmena X + Y Rozvahy</i> |
| Peněžní prostředky  | 78.21                | <i>Písmeno H Rozvahy</i>     |
| Hodnota nemovitostí   | 2,533.17             | <i>Písmeno B Rozvahy</i>     |
| <b>LTV</b>  | <b>69.70%</b>        |                              |

*Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2020*

## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2020

| Ref.      | Pozn.   | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|-----------|---|------------------|------------------|
| <b>A</b>  | <b>Dlouhodobý majetek</b>                                   | <b>2 570 804</b> | <b>2 287 353</b> |
| B         | Investiční majetek  | 2 533 167        | 2 263 268        |
| C         | Investice do společných podniků                             | 26 543           | 11 036           |
| D         | Odložená daňová pohledávka                                  | 11 094           | 13 049           |
| <b>E</b>  | <b>Oběžná aktiva</b>  | <b>179 988</b>   | <b>157 773</b>   |
| F         | Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky            | 30 164           | 38 919           |
| G         | Ostatní aktiva  | 11 795           | 8 693            |
|           | Poskytnuté úvěry  | 59 820           | 47 864           |
| H         | Peníze a peněžní ekvivalenty                                | 78 209           | 62 297           |
| <b>I</b>  | <b>AKTIVA CELKEM</b>  | <b>2 750 792</b> | <b>2 445 126</b> |
| <b>J</b>  | <b>Vlastní kapitál</b>                                      | <b>775 372</b>   | <b>563 180</b>   |
| K         | Základní kapitál  | 2 040            | 2 040            |
| L         | Ostatní kapitálové fondy                                    | 449 838          | 304 409          |
| M         | Rezerva ze zajišťovacích nástrojů                           | 6 044            | 13 412           |
| N         | Kurzové rozdíly z přecenění                                 | 6 101            | (18)             |
| O         | Nerozdělený zisk  | 311 349          | 243 337          |
| P         | Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti | <b>775 372</b>   | <b>563 180</b>   |
| <b>Q</b>  | <b>Dlouhodobé závazky</b>                                   | <b>1 865 117</b> | <b>1 694 794</b> |
| R         | Úvěry a půjčky  | 1 312 107        | 1 165 986        |
|           | Emitované dluhopisy   | 442 808          | 441 373          |
| S         | Odložený daňový závazek                                     | 82 115           | 70 393           |
| T         | Výnosy příštích období                                      | 0                | 0                |
| U         | Ostatní dlouhodobé závazky                                  | 28 087           | 13 822           |
| V         | Záporná reálná hodnota derivátů                             | 0                | 3 220            |
| <b>W</b>  | <b>Krátkodobé závazky</b>                                   | <b>110 303</b>   | <b>187 152</b>   |
| X         | Úvěry a půjčky  | 54 767           | 34 417           |
| Y         | Emitované dluhopisy   | 10 500           | 10 500           |
| Z         | Záporná reálná hodnota derivátů                             | 7 846            | 2 367            |
| AA        | Jiné krátkodobé závazky                                     | 33 936           | 139 842          |
| AB        | Výnosy příštích období                                      | 3 254            | 26               |
| <b>AC</b> | <b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>                                      | <b>1 975 420</b> | <b>1 881 946</b> |
| <b>AD</b> | <b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>                     | <b>2 750 792</b> | <b>2 445 126</b> |