



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva o dohodnutých postupech týkajících se povinnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Emitent“) dodržovat ukazatele LTV

Představenstvu společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Účel zprávy o dohodnutých postupech

Cílem naší zprávy je poskytnout společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále jen „Společnost“) podporu při ověřování hodnoty Ukazatele LTV definovaným v souladu s bodem 7.4.1 Emisních podmínek pro dluhopisy Emitenta ISIN CZ0003520850 k 31. prosinci 2022.

Odpovědnost najímající strany a odpovědné strany

Společnost potvrdila, že dohodnuté postupy jsou pro účely zakázky vhodné.

Za skutečnost, která je předmětem dohodnutých postupů, odpovídá Společnost.

Odpovědnost odborníka

Zakázku na dohodnuté postupy jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 (revidované znění) Dohodnuté postupy. V rámci zakázky jsme provedli postupy, které jsme sjednali se Společností, a na jejich základě vydáváme zprávu o našich zjištěních, tj. o konkrétních výsledcích provedených postupů. K vhodnosti dohodnutých postupů se nevyjadřujeme.

Zakázka na dohodnuté postupy není ověřovací zakázkou, a tudíž nevydáváme žádný výrok ani závěr poskytující ujištění.

Pokud bychom provedli další postupy, je možné, že bychom zjistili i jiné skutečnosti, o nichž bychom informovali v naší zprávě.

Profesní etika a řízení kvality

Splňujeme etické požadavky stanovené zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů české republiky.



Naše společnost se řídí mezinárodním standardem pro řízení kvality ISQM 1, v souladu s nímž je povinna navrhnout, zavést a provozovat systém řízení kvality, včetně zásad a postupů upravujících soulad s etickými požadavky, profesními standardy a příslušnými právními předpisy.

Provedené postupy a zjištění

Provedli jsme níže uvedené postupy, které jsme sjednali se Společností. Předmětem těchto postupů bylo:

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 2022.
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 2022.
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 2022.
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 2022 činila 63,91 %.

V rámci našich postupů jsme nezjistili žádné rozdíly.

V Praze, dne 2. května 2023


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 31.12.2022 činí hodnota Ukazatele LTV 63,91 %.
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 2.5.2023



Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: Člen představenstva

Přílohy: 1. Výpočet hodnoty Ukazatele LTV

FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]	Prosinec 2022	Reference
Zadlužení	1,960.44	
<i>Dlouhodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy</i>	1,923.46	<i>Písmeno R Rozvahy</i>
<i>Krátkodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy</i>	36.98	<i>Písmena X + Y Rozvahy</i>
Peněžní prostředky	46.95	<i>Písmeno H Rozvahy</i>
Hodnota nemovitostí	3,020.34	<i>Písmeno B Rozvahy</i>
LTV	63.91%	

Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2022

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2022

Ref.	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021
A	Dlouhodobý majetek	3 057 000	2 835 294
B	Investiční majetek	Bod 3.1 3 020 344	2 826 095
C	Investice do společných podniků	Bod 3.2 0	0
CC	Kladná reálná hodnota derivátů	Bod 3.5 20 813	0
D	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.13 15 843	9 199
E	Oběžná aktiva	130 254	118 161
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	Bod 3.4 40 008	63 120
G	Ostatní aktiva	Bod 3.5 17 788	17 687
	Poskytnuté úvěry	Bod 3.3 0	0
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	Bod 3.5 25 507	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.6 46 951	37 354
I	AKTIVA CELKEM	3 187 254	2 953 455
J	Vlastní kapitál	1 008 319	931 389
K	Základní kapitál	Bod 3.7 (a) 2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.7 (b) 484 670	449 838
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.7 (c) 19 494	15 669
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(18 619)	(5 949)
O	Nerozdělený zisk	520 734	469 791
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 008 319	931 389
Q	Dlouhodobé závazky	2 085 927	1 933 615
R	Úvěry a půjčky	Bod 3.8 1 475 306	1 329 173
	Emitované dluhopisy	Bod 3.9 448 158	445 783
S	Odložený daňový závazek	Bod 3.13 132 221	128 962
T	Výnosy příštích období	Bod 3.10 0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.11 30 242	29 697
V	Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
W	Krátkodobé závazky	93 008	88 451
X	Úvěry a půjčky	Bod 3.8 26 477	34 338
Y	Emitované dluhopisy	Bod 3.9 10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	0	2 264
AA	Jiné krátkodobé závazky	Bod 3.12 49 041	35 394
AB	Výnosy příštích období	Bod 3.10 6 990	5 955
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	2 178 935	2 022 066
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	3 187 254	2 953 455