

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 o 50 %
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 31.12.2023 (+) 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 7.74 % z hodnoty Zadlužení (ukazatel Krytí dluhové služby).
3. Na přelomu roku 2023 došlo k souběhu 2 emisí dluhopisů J&T, kdy se refinancovala stará emise CZ0003520850, splatná 30. ledna 2024, novou emisí CZ0003556441, jež byla částečně emitovaná již během prosince 2023. V důsledku tohoto došlo ke krátkodobému navýšení zadluženosti Skupiny o 364.3 mil. Kč (v období mezi prosincem 2023 a koncem ledna 2024). Proti tomuto zadlužení skupina držela na konci roku 2023 na vázaných účtech J&T 382.3 mil. Kč, jež nevstupuje do výpočtu kovenanty. Po zohlednění vyloučení efektu souběhu dluhopisů a souvisejícího zadlužení 100% krytého peněžními prostředky by Krytí dluhové služby činilo 8.88%.

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

V Praze dne 30.4.2024



Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: Člen představenstva

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]	1-12/ 2023	Reference
Celkové čisté cash flow	220.28	
Čistý provozní zisk	230.87	Písmeno E Výsledovky
Ostatní provozní náklady	-46.31	Písmeno F Výsledovky
Pro-forma efekt čistého cash flow RP Trutnov	35.72	Doplňující výpočet níže
Zadlužení	2,845.49	
Dlouhodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	1,051.47	Písmeno R Rozvahy
Krátkodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	2,056.27	Písmena X + Y Rozvahy
Úprava o úvěr J&T podřízený dluhopisům ¹⁾	-261.94	Součást písmene R rozvahy
Krytí dluhové služby	7.74%	

Výsledovka: Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2023

Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2023

1) Splacení úvěru J&T ve výši 261,94 mil. Kč je na základě smlouvy o podřízení závazku ze dne 29.6.2023 podřízeno plnému splacení emise dluhopisů. Zadlužení, je proto, v souladu s článkem 4.13 Prospektu Emitenta, o úvěr J&T sníženo

RP Trutnov - Pro forma efekt čistého cash flow [mil. Kč]	1-12/ 2023
Počátek období	1/1/2023
Konec období	12/31/2023
Akvizice RP Trutnov	7/29/2023
Počet dní v roce	365
Počet dní RP Trutnov v konsolidaci	155
Výnosy z nájmu	30,827,269
Výnos spojený s provozem budov	1,936,571
Poplatky za správu majetku	-6,418,366
Ostatní provozní výnosy	22,301
Čisté provozní cash flow	26,367,775
Pro forma násobitel (anuizace na rozhodné období)	2.35
Pro forma čisté provozní cash flow	62,091,856
Rozdílný pro forma efekt cash flow RP Trutnov	35,724,082

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2023

Ref.	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
A	Dlouhodobý majetek	4 036 650	3 057 000
B	Investiční majetek	3 999 548	3 020 344
CC	Kladná reálná hodnota derivátů	0	20 813
D	Odložená daňová pohledávka	21 538	15 843
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	15 564	0
E	Oběžná aktiva	540 056	130 254
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	63 613	40 008
G	Ostatní aktiva	24 076	17 788
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	22 152	25 507
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	430 215	46 951
I	AKTIVA CELKEM	4 576 706	3 187 254
J	Vlastní kapitál	1 125 810	1 008 319
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	484 670	484 670
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	13 803	19 494
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(2 224)	(18 619)
O	Nerozdělený zisk	627 521	520 734
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 125 810	1 008 319
Q	Dlouhodobé závazky	1 273 764	2 085 927
R	Úvěry a půjčky	492 557	1 475 306
	Emitované dluhopisy	558 912	448 158
S	Odložený daňový závazek	192 055	132 221
U	Ostatní dlouhodobé závazky	30 240	30 242
W	Krátkodobé závazky	2 177 132	93 008
X	Úvěry a půjčky	1 792 241	26 477
Y	Emitované dluhopisy	264 026	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	1 449	0
AA	Jiné krátkodobé závazky	110 224	49 041
AB	Výnosy příštích období	9 192	6 990
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	3 450 896	2 178 935
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	4 576 706	3 187 254

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2023

Ref.	Pozn.	01.01.2023	01.01.2022
		31.12.2023	31.12.2022
A	Výnosy z nájmu	242 790	188 331
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	(5 015)	(4 433)
C	Poplatky za správu majetku	(6 929)	(14 117)
D	Ostatní provozní výnosy	22	126
E	Čistý provozní zisk	230 868	169 907
F	Ostatní provozní náklady	(46 308)	(40 917)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	150 692	(75 092)
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	0
I	Provozní zisk	335 252	53 898
J	Finanční výnosy	3 479	72 909
K	Podíl na zisku ze společného podniku	0	0
KK	Ztráta z prodeje dlouhodobého finančního majetku	(395)	0
L	Finanční náklady	(173 412)	(63 658)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	0	0
N	Zisk za období před zdaněním	164 924	63 149
O	Daňový náklad	(57 741)	(12 206)
P	Čistý zisk za období	107 183	50 943
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku		
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	(7 204)	4 722
S	Související daň	1 513	(897)
T	Rezerva na kurzové přecenění	16 395	(12 670)
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění	10 704	(8 845)
V	Úplný výsledek za období celkem	117 887	42 098
W	Zisk za období připadající na:		
X	Zisk za období		
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	107 183	50 943
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření		
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	10 704	(8 845)