



**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

Vážení členové představenstva,

Na základě Smlouvy o provedení dohodnutých postupů ze dne 22. února 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 2019.

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 2019.
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 2019.
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 2019.
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 2019 činila 71,05 %.

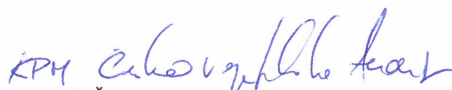
**V rámci našich postupů jsme nezjistili žádné rozdíly.**

Pokud bychom prováděli další postupy nebo pokud bychom provedli audit či prověrku přiloženého 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 2019 jako celek.

V Praze, dne 7. května 2020

  
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 31.12.2019 činí hodnota Ukazatele LTV 71,05 %.
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 7.5.2020



---

Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: Člen představenstva

Přílohy: 1. Výpočet hodnoty Ukazatele LTV

<b>FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]</b>	<b>Prosinec 2019</b>	<b>Reference</b>
Zadlužení	1,652.28	
<i>Dlouhodobé úvěry a půjčky</i>	1607.36	<i>Písmeno R Rozvahy</i>
<i>Krátkodobé úvěry a půjčky</i>	44.92	<i>Písmena X + Y Rozvahy</i>
Peněžní prostředky	62.30	<i>Písmeno H Rozvahy</i>
Hodnota nemovitostí	2263.27	<i>Písmeno B Rozvahy</i>
<b>LTV</b>	<b>71.05%</b>	

*Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2019*

## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2019

Ref.	Pozn.	31.12.2019	31.12.2018
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>2 287 353</b>	<b>1 182 468</b>
B	Investiční majetek	2 263 268	1 178 205
C	Investice do společných podniků	11 036	1 815
D	Odložená daňová pohledávka	13 049	2 448
<b>E</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>157 773</b>	<b>93 717</b>
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	38 919	40 732
G	Ostatní aktiva	8 693	997
H	Poskytnuté úvěry	47 864	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	62 297	51 988
<b>I</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 445 126</b>	<b>1 276 185</b>
<b>J</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>563 179</b>	<b>428 627</b>
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	304 409	126 666
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	13 412	11 458
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(18)	(527)
O	Nerozdělený zisk	243 337	288 990
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkůům mateřské společnosti	<b>563 179</b>	<b>428 627</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 694 794</b>	<b>569 392</b>
R	Úvěry a půjčky	1 165 986	493 703
R	Emitované dluhopisy	441 373	0
S	Odložený daňový závazek	70 393	66 857
T	Výnosy příštích období	0	667
U	Ostatní dlouhodobé závazky	13 822	8 165
V	Záporná reálná hodnota derivátů	3 220	0
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>187 153</b>	<b>278 166</b>
X	Úvěry a půjčky	34 417	235 225
Y	Emitované dluhopisy	10 500	0
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	2 367	4 529
AA	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	139 842	37 079
AB	Výnosy příštích období	27	1 333
<b>AC</b>	<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>1 881 947</b>	<b>847 558</b>
<b>AD</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2 445 126</b>	<b>1 276 185</b>