

## INFORMACE O PLNĚNÍ UKAZATELE KRYTÍ DLUHOVÉ SLUŽBY DLE ČL. 7.4.2 EMISNÍCH PODMÍNEK

### FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost“)

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 7.4.2 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 31.12.2023 celkový výnos z nájemného ponížený o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti představuje 8.11 % z hodnoty Zadlužení (ukazatel Krytí dluhové služby).

**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

<b>FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]</b>	<b>1-12/ 2023</b>	<b>Reference</b>
Zdroje	230.87	
<i>Čisté provozní výnosy</i>	230.87	<i>Písmeno E Výsledovky</i>
Zadlužení	2,845.49	
<i>Dlouhodobé úvěry a půjčky,     emitované dluhopisy</i>	1,051.47	<i>Písmeno R Rozvahy</i>
<i>Krátkodobé úvěry a půjčky,     emitované dluhopisy</i>	2,056.27	<i>Písmena X + Y Rozvahy</i>
<i>Úprava o úvěr J&amp;T podřízený     dluhopisům<sup>1)</sup></i>	-261.94	<i>Součást písmene R rozvahy</i>
<b>Krytí dluhové služby</b>	<b>8.11%</b>	

*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 7.4.1. Prospektu Emitenta, o úvěr J&T sníženo*

## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2023

Ref.	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>4 036 650</b>	<b>3 057 000</b>
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
<b>E</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>540 056</b>	<b>130 254</b>
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
<b>I</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>4 576 706</b>	<b>3 187 254</b>
<b>J</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 125 810</b>	<b>1 008 319</b>
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 vlastníkůům mateřské společnosti	<b>1 125 810</b>	<b>1 008 319</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 273 764</b>	<b>2 085 927</b>
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
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>2 177 132</b>	<b>93 008</b>
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
<b>AC</b>	<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>3 450 896</b>	<b>2 178 935</b>
<b>AD</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>4 576 706</b>	<b>3 187 254</b>

## 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
<b>E</b>	<b>Čistý provozní zisk</b>	<b>230 868</b>	<b>169 907</b>
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
<b>I</b>	<b>Provozní zisk</b>	<b>335 252</b>	<b>53 898</b>
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
<b>N</b>	<b>Zisk za období před zdaněním</b>	<b>164 924</b>	<b>63 149</b>
O	Daňový náklad	(57 741)	(12 206)
<b>P</b>	<b>Čistý zisk za období</b>	<b>107 183</b>	<b>50 943</b>
<b>Q</b>	<b>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku</b>		
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)
<b>U</b>	<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>	<b>10 704</b>	<b>(8 845)</b>
<b>V</b>	<b>Úplný výsledek za období celkem</b>	<b>117 887</b>	<b>42 098</b>
<b>W</b>	<b>Zisk za období připadající na:</b>		
<b>X</b>	<b>Zisk za období</b>		
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	107 183	50 943
<b>Z</b>	<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>		
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	10 704	(8 845)