



**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 2023.

### **Odpovědnost najímající strany (Společnosti)**

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:

	Postupy	Zjištění
1	Vyžádat si od vedení Společnosti výpočet hodnoty ukazatele LTV.	Obdrželi jsme od vedení Společnosti výpočet hodnoty ukazatele LTV viz příloha č. 1.
2	Porovnat, zda je výpočet této hodnoty v souladu s článkem 7.4.1 Emisních podmínek	Porovnali jsme způsob výpočtu Ukazatele LTV definovaného v článku 7.4.1 Emisních podmínek s výpočtem Ukazatele v příloze č. 1.  Postup proveden, nebyly zjištěny žádné odchylky.
3	Odsouhlasit hodnotu „Zadlužení“ (definované článkem 7.4.1 Emisních podmínek) Skupiny v příloze č. 1 na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2023.	Postup proveden, nebyly zjištěny žádné odchylky.
4	Odsouhlasit „Hodnotu nemovitostí“ (definovanou článkem 7.4.1 Emisních podmínek) Skupiny v příloze č. 1 na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2023.	Postup proveden, nebyly zjištěny žádné odchylky.
5	Odsouhlasit hodnotu „Peněžních prostředků“ (definovanou článkem 7.4.1 Emisních podmínek) Skupiny v příloze č. 1 na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2023.	Postup proveden, nebyly zjištěny žádné odchylky.
6	Ověřit matematickou správnost výpočtu Ukazatele LTV (definovaného článkem 7.4.1 Emisních podmínek) v příloze č. 1.	Postup proveden, nebyly zjištěny žádné odchylky.



V Praze, dne 30. dubna 2024

*KPMG Česká republika Audit*  
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 31.12.2023 činí hodnota Ukazatele LTV 64,24 %.
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 30.4.2024



---

Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: Člen představenstva

Přílohy: 1. Výpočet hodnoty Ukazatele LTV

<b>FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]</b>	<b>Prosinec 2023</b>	<b>Reference</b>
Zadlužení	2,845.79	
<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>
Peněžní prostředky	430.22	<i>Písmeno H Rozvahy</i>
Hodnota nemovitostí	3,999.55	<i>Písmeno B Rozvahy</i>
<b>LTV</b>	<b>64.24%</b>	<b>(2,845.79/4,429.77)</b>

*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 2022

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
C	Investice do společných podniků	0	0
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
	Poskytnuté úvěry	0	0
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>1,124,960</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	626,671	520 734
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkův mateřské společnosti	<b>1,124,960</b>	<b>1 008 319</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1,274,614</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	192,905	132 221
T	Výnosy příštích období	0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	30,240	30 242
V	Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
<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>3,451,746</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>