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 týkající se týkajících se povinnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Emitent") dodržovat Ukazatel 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 hodnotu Ukazatele LTV definovaným v souladu s bodem 7.4.1 Emisních podmínek pro dluhopisy Emitenta ISIN CZ0003520850 k 31. prosinci 2021.

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 ISQC 1 Řízení kvality u společností provádějících audity a prověrky účetních závěrek, ostatní ověřovací zakázky a související služby, a má tudíž zavedený komplexní systém řízení kvality, včetně zdokumentovaných zásad a postupů týkajících se dodržování etických požadavků, profesních standardů a požadavků příslušných právních předpisů.

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 2021.

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 2021.

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 2021.

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 2021 činila 63,55 %.

V rámci našich postupů jsme nezjistili žádné rozdíly.

29. dubna 2022

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 31.12.2021 činí hodnota Ukazatele LTV 63,55 %.

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 29.4.2022

Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: Člen představenstva

Přílohy: 1. Výpočet hodnoty Ukazatele LTV

FIDUROCK Nemovitosti [mil. Kč]	Prosinec 2021	Reference
Zadlužení	1,819.8	
Dlouhodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	1,775.0	*Písmeno R Rozvahy*
Krátkodobé úvěry a půjčky, emitované dluhopisy	44.84	*Písmena X + Y Rozvahy*
Peněžní prostředky	37.4	*Písmeno H Rozvahy*
Hodnota nemovitostí	2,826.1	*Písmeno B Rozvahy*
LTV	**63.55%**	

Rozvaha: Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2021

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2021

Ref.		Pozn.	31.12.2021	31.12.2020
A	**Dlouhodobý majetek**		**2 835 294**	**2 570 804**
B	Investiční majetek	Bod 3.1	2 826 095	2 533 167
C	Investice do společných podniků	Bod 3.2	0	26 543
D	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.13	9 199	11 094
E	**Oběžná aktiva**		**118 161**	**179 988**
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	Bod 3.4	63 120	30 164
G	Ostatní aktiva	Bod 3.5	17 687	11 795
	Poskytnuté úvěry	Bod 3.3	0	59 820
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.6	37 354	78 209
I	**AKTIVA CELKEM**		**2 953 455**	**2 750 792**
J	**Vlastní kapitál**		**931 389**	**775 372**
K	Základní kapitál	Bod 3.7 (a)	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.7 (b)	449 838	449 838
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.7 (c)	15 669	6 044
N	Kurzové rozdíly z přecenění		(5 949)	6 101
O	Nerozdělený zisk		469 791	311 349
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti		**931 389**	**775 372**
Q	**Dlouhodobé závazky**		**1 933 615**	**1 865 117**
R	Úvěry a půjčky	Bod 3.8	1 329 173	1 312 107
	Emitované dluhopisy	Bod 3.9	445 783	442 808
S	Odložený daňový závazek	Bod 3.13	128 962	82 115
U	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.11	29 697	28 087
W	**Krátkodobé závazky**		**88 451**	**110 303**
X	Úvěry a půjčky	Bod 3.8	34 338	54 767
Y	Emitované dluhopisy	Bod 3.9	10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů		2 264	7 846
AA	Jiné krátkodobé závazky	Bod 3.12	35 394	33 936
AB	Výnosy příštích období	Bod 3.10	5 955	3 254
AC	**CELKOVÉ ZÁVAZKY**		**2 022 066**	**1 975 420**
AD	**VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM**		**2 953 455**	**2 750 792**