

**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Představenstvo společnosti
CPI Alfa, a.s.
Vladislavova 1390/17
110 00 Praha 1

16. června 2017

Prospekt dluhopisu CPI Alfa (ISIN CZ0003502205) – Zpráva o věcných zjištěních

Vážení členové představenstva,

odkazujeme na výše uvedené dokumenty („Prospekt“). Dle podmínek Prospektu má představenstvo společnosti CPI Alfa, a.s. (dále jen „CPI Alfa“) povinnost vyhotovit potvrzení, které obsahuje výpočet finančních ukazatelů („Potvrzení“), sestavené v souladu s bodem 7.4.2 Prospektu.

Představenstvo CPI Alfa vyhotovilo Potvrzení, jehož kopie je připojena k tomuto dopisu, na základě informací získaných z účetní závěrky CPI Alfa za rok končící 31. prosincem 2016.

Tato zpráva je poskytnuta na základě našeho zakázkového dopisu ze dne 23. května 2017, společně s nímž je nutno ji interpretovat. Tato zpráva podléhá podmínkám a omezením uvedeným v tomto zakázkovém dopise.

Východisko pro sestavení zprávy

Naše práce byly provedeny v souladu s Mezinárodním standardem pro související služby 4400 – Dohodnuté postupy v souvislosti s finančními informacemi. Prostudovali jsme příložené Potvrzení vyhotovené představenstvem CPI Alfa. Naše práce byly založeny na získání porozumění postupu vyhotovení Potvrzení prostřednictvím dotazování vedení společnosti, odkazováním na Prospekt, porovnání finančních informací v Potvrzení se zdroji, z nichž jsou získány, a přepočítání výpočtů v Potvrzení. Konkrétní postupy, které jsme provedli, jsou uvedeny v příloze zakázkového dopisu ze dne 23. května 2017. Kromě toho, co je uvedeno v tomto dokumentu, jsme pro účely poskytnutí tohoto dopisu neprovedli žádnou práci ve formě



audit, prověrky nebo ověření finančních či manažerských informací, účetních záznamů nebo jiných zdrojů, z nichž byly tyto informace získány.

Zpráva

Výhradně na základě výše popsaných postupů potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Potvrzení byly přesně převzaty z účetní závěrky CPI Alfa za rok končící 31. prosincem 2016. Tato účetní závěrka byla předmětem auditu provedeným společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., přičemž zpráva auditora byla vydána 28. dubna 2017.
- 2) Výpočty, které jsou uvedeny v Potvrzení sestaveném v souladu s bodem 7.4.2 Prospektu, jsou aritmeticky správné.
- 3) Finanční informace v Potvrzení jsou prezentovány v souladu s příslušnými účetními definicemi týkajícími se jejich složek, struktury, jak je uvedeno v bodu 7.4.2 Prospektu.

Zde uvedená zpráva pro adresáta tohoto dopisu je důvěrná a bez našeho předchozího písemného souhlasu nesmí být poskytnuta třetím stranám. Je poskytnuta výhradně pro účely splnění podmínek bodu 7.4.2 Prospektu ze strany CPI Alfa. Nepřijímáme jakoukoli odpovědnost vůči třetím stranám, kterým bude tato zpráva poskytnuta nebo které k ní získají přístup.


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Příloha - Potvrzení

Společnost CPI Alfa, a.s. v souladu s prospektem dluhopisů CPI Alfa (ISIN CZ0003502205) provedla výpočet finančních ukazatelů, u kterých se jako Emitent zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z výše uvedených dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s příslušnými emisními podmínkami bude ve vztahu k nim vždy splněn každý z následujících finančních ukazatelů:

- (a) poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě Nemovitostí bude max. 0,75; a
- (b) poměr Čistého dluhu k výši EBITDA za poslední ukončené účetní období bude max. 10; a
- (c) poměr EBITDA za poslední ukončené účetní období k úhrnné výši Finančních nákladů bude min. 1,2; a
- (d) vlastní kapitál Emitenta bude činit nejméně částku 2 000 000 CZK.

„Čistý dluh“ znamená nominální hodnotu všech existujících Dluhopisů.

„Tržní hodnota Nemovitostí“ znamená tržní hodnotu Nemovitostí určenou každoročně k 31. 12. na základě posudku nezávislého znalce.

„Finanční náklady“ znamenají úroky z emitovaných dluhopisů, směnek či jiných dluhových cenných papírů, úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček, úroky z dlouhodobých závazků, úroky ze závazků finančního leasingu a ostatní finanční náklady.

„EBITDA“ znamená následující výpočet (provozní výsledek hospodaření – tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu + zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu + změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období + odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku).

Kalkulace finančních ukazatelů k 31. prosinci 2016 vychází z roční auditované účetní závěrky CPI Alfa, a.s. vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS.

Na základě této závěrky je výpočet finančních ukazatelů následujících (údaje v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak):

	Čistý dluh (nominální hodnota všech existujících dluhopisů)	279 000
	Tržní hodnota nemovitostí (dle posudku znalce)	414 150
a)	Čistý dluh/Tržní hodnota nemovitostí (<=0,75)	0,67

	Provozní výsledek hospodaření	47 703
	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	--
	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	--
	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	--
	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	--
	EBITDA	47 703
b)	Čistý dluh/EBITDA (<=10)	5,85

	Úroky z emitovaných dluhopisů, směnek, jiných dluhových CP	18 059
	Úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček	3 759
	Úroky z dlouhodobých závazků	--
	Úroky ze závazků finančního leasingu a ostatní finanční náklady	8
	Finanční náklady	21 826
c)	EBITDA/Finanční náklady (>=1,2)	2,19

d)	Vlastní kapitál (>=2 mil. Kč)	78 830
----	---	---------------

Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva

