



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**  
Pobřežní 648/1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika

Telephone +420 222 123 111  
Fax +420 222 123 100  
Internet www.kpmg.cz

Představenstvo společnosti  
CPI BYTY, a.s.  
Vladislavova 1390/171  
10 00 Praha 1

7. června 2016

**Emisní podmínky dluhopisu CPI BYTY 2,50/17 (ISIN CZ0003512485), CPI BYTY 3,50/17 (ISIN CZ0003510687), CPI BYTY 4,80/19 (ISIN CZ0003510695), CPI BYTY 4,80/19 (ISIN CZ0003511412) a CPI BYTY 5,80/21 (ISIN CZ0003510703) – Zpráva o věcných zjištěních**

Vážení členové představenstva,

odkazujeme na výše uvedené dokument („Emisní podmínky“). Dle Emisních podmínek má představenstvo společnosti CPI BYTY, a.s. (dále jen „CPI BYTY“) povinnost vyhotovit potvrzení, které obsahuje výpočet finančních ukazatelů („Potvrzení“), sestavené v souladu s bodem 9.4.2 Emisních podmínek.

Představenstvo CPI BYTY vyhotovilo Potvrzení, jehož kopie je připojena k tomuto dopisu, na základě informací získaných z účetní závěrky CPI BYTY za rok končící 31. prosincem 2015.

Tato zpráva je poskytnuta na základě našeho zakázkového dopisu ze dne 23. května 2016, 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 BYTY. Naše práce byly založeny na získání porozumění postupu vyhotovení Potvrzení prostřednictvím dotazování vedení společnosti, odkazováním na Emisní podmínky, 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 dopise ze dne 23. května 2016. Kromě toho, co je uvedeno v tomto dokumentu, jsme pro účely poskytnutí tohoto dopisu neprovedli žádnou práci ve formě auditu, prověrky nebo ověření finančních či manažerských informací, účetních záznamů nebo jiných zdrojů, z nichž byly tyto informace získány.

Obchodní rejstřík vedený  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 24185.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

IČ 49619187  
DIČ CZ699001996  
ID datové schránky: 8h3gtra




## Zpráva

Výhradně na základě výše popsaných postupů potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Potvrzení byly přesně převzaty z účetní závěrky CPI BYTY za rok končící 31. prosincem 2015. Tato účetní závěrka byla předmětem auditu provedeným společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., přičemž zpráva auditora byla vydána 28. dubna 2016.
- 2) Výpočty, které jsou uvedeny v Potvrzení sestaveném v souladu s bodem 9.4.2 Emisních podmínek, 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 9.4.2 Emisních podmínek.

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 9.4.2 Emisních podmínek ze strany CPI BYTY. 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 BYTY, a.s. v souladu s prospektem dluhopisů CPI BYTY 2,50/17 (ISIN CZ0003512485), CPI BYTY 3,50/17 (ISIN CZ0003510687), CPI BYTY 4,80/19 (ISIN CZ0003510695), CPI BYTY 4,80/19 (CZ0003511412) a CPI BYTY 5,80/21 (ISIN CZ0003510703) 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 Zastavených nemovitostí bude nejvýše 70%;
- (b) DSCR bude alespoň 1,1; a
- (c) poměr Equity ratio bude alespoň 20%.

„Čistý dluh“ znamená nominální hodnotu všech existujících Dluhopisů v rámci každé emise;

„Tržní hodnota Zastavených nemovitostí“ znamená hodnotu Zastavených nemovitostí určenou každoročně k 31. 12. na základě ocenění nezávislého renomovaného odhadce výnosovou metodou v případě aktiv, která generují výnosy, a porovnávací metodou v případě aktiv, která negenerují výnosy;

„Equity ratio“ znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech vypočítaný následovně:

$(\text{vlastní kapitál} - \text{pohledávky za upsaný základní kapitál}) / (\text{aktiva celkem} - \text{pohledávky za upsaný základní kapitál})$ ; a

„DSCR“ znamená ukazatel krytí dluhové služby vypočítaný následovně:

$(\text{Zisk z pokračujících činností} + \text{Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí} + \text{Změna stavu rezerv} + \text{Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů} - \text{Čistý zisk (+ ztráta) z přecenění investic do nemovitostí a investic do finančního majetku}) / (\text{splátky úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy)} + \text{Úrokové náklady týkající se bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů})$

#### CPI BYTY, a.s.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1  
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150  
e-mail: [contact@cpipg.com](mailto:contact@cpipg.com) web: [cpipg.com](http://cpipg.com)  
IČO: 26228700

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7990.

Kalkulace finančních ukazatelů k 31. prosinci 2015 vychází z roční auditované konsolidované účetní závěrky CPI BYTY, 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)	3 000 000
Tržní hodnota nemovitostí (dle posudku znalce)	7 295 190
a) Čistý dluh/Tržní hodnota nemovitostí (<=70%)	41,12%

Zisk z pokračujících činností	-90 528
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	113 862
Změna stavu rezerv	--
Úrokové náklady (bankovní + nebankovní úvěry)	7 403
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí a investic do finančního majetku	-148 670
Splátky úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy)	--
Úrokové náklady (bankovní úvěry + emitované dluhopisy)	153 174
b) DSCR (>=1,1)	1,17

Vlastní kapitál	3 328 484
Pohledávky za upsaný základní kapitál	--
Aktiva celkem	8 155 358
Pohledávky za upsaný základní kapitál	--
c) Equity ratio (>=20%)	40,81%



Mgr. Kristína Magdolenová  
Předseda představenstva



Ing. Zdeněk Havelka  
Člen představenstva

**CPI BYTY, a.s.**

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1  
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150  
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com  
IČO: 26228700

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7990.