

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



ALPHA REAL s.r.o.

Představení společnosti

Česká společnost ALPHA REAL s.r.o. („**ALPHA**“) podniká ve třech segmentech:

- i. vlastní a provozuje budovu v centru Brna, známou jako Brno Office Centre („**BOC**“);
- ii. podniká v oblasti property management; a
- iii. provozuje tenisové kurty v Brně.

Společnost ALPHA je vlastněna dvěma společníky:

- i. 75 % společnosti je ve vlastnictví investiční společnosti BOHEMIA INVEST a.s. („**BOHEMIA**“); a
- ii. 25 % společnosti je ve vlastnictví české fyzické osoby, pana Josefa Čecha („**ČECH**“). Pan ČECH je zakladatelem, jednatelem a generálním ředitelem společnosti ALPHA.

Základní kapitál společnosti ALPHA je 200 000 000 Kč.

Předmět transakce: 75% podíl ve společnosti ALPHA vlastněný společností BOHEMIA.

Budova Brno Office Centre

Budova BOC se nachází v centru Brna. Jedná se o sedmipodlažní víceúčelovou budovu (dvě podlaží jsou podzemní a pět podlaží je nadzemních). Podlahová plocha každého podlaží je 2 000 m².

I. a II. podzemní podlaží	parkoviště	Celkem na obou patrech 200 parkovacích míst
I. a II. nadzemní podlaží	maloobchod (retail)	<ul style="list-style-type: none">• I. NP - řetězec BRUNO, který má do roku 2030 pronajatý prostor o výměře 1 600 m²• II. NP - 10 obchodních prostor s výměrou á 200 m²
III., IV. a V. nadzemní podlaží	kanceláře (office)	<ul style="list-style-type: none">• III. NP – 2.000 m² kancelářských prostor• IV. NP – 2.000 m² kancelářských prostor• V. NP – 2.000 m² kancelářských prostor• hlavní nájemci: 1. Software Company s.r.o.; 2. Advisory Partners a.s.; 3. Tripolis National Oil Company

Na konci 90. let byla budova BOC v restituci vrácena panu ČECHOVI, který ji v roce 2003 vložil jako nepeněžitý vklad do společnosti ALPHA.

Kompletní rekonstrukce budovy BOC v letech 2005 až 2007 byla financovaná z části bankou (140 mil. Kč – již splaceno) a částečně zápůjčkou od pana ČECHA a společnosti BOHEMIA (15 mil. Kč, resp. 45 mil. Kč – nesplaceno, neúročeno). Společnost BOHEMIA v roce 2005 přistoupila do společnosti ALPHA odkoupením 75% podílu od pana ČECHA (část prostředků použil pan ČECH následně jako zápůjčku společnosti ALPHA pro potřeby financování rekonstrukce budovy BOC).

Property management

Společnost ALPHA podniká v oblasti property management. Spravuje pět obchodních center v Brně, Olomouci a Jihlavě.

Hospodářské výsledky společnosti

Budova BOC:

- Retail – výnosy anchor tenant: **12 mil. Kč** ročně (cca 630/m² měsíčně)
- Retail – výnosy z 10 obchodních prostor: **13 mil. Kč** ročně (cca 540/m² měsíčně)
- Office – výnosy z kanceláří: **20 mil. Kč** ročně (cca 280/m² měsíčně)
- Podzemní parkoviště – příjem z 200 parkovacích míst: **6 mil. Kč** ročně

Property management:

- roční výnosy ze služeb property management (všech pět obchodních center v Brně, Olomouci a Jihlavě dohromady): **50 mil. Kč** ročně

Tenisové kurty:

- výnosy **2 mil. Kč** ročně

Výnosy uvedené výše jsou očištěny od nákladů na energie, vodu a další obvyklá plnění nezbytná pro užívání prostor, která jsou přefakturována nájemcům. Celkové takto očištěné výnosy společnosti ALPHA tedy činí **103 mil. Kč** ročně.

EBITDA (zisk před odečtením úroků, daně z příjmů, odpisů a amortizace): **35 mil. Kč** ročně

Společnost ALPHA nemá bankovní úvěrové financování. Závazky společnosti ALPHA vůči společníkům (neúročené zápůjčky) představují **15 mil. Kč** (pan ČECH) a **45 mil. Kč** (společnost BOHEMIA).