



# Czech Property Investments, a.s.

Prospekt pro dluhopisy s pevným výnosem 4,65 % p.a.

v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč

splatné v roce 2022

ISIN CZ0003502916

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem vydané v celkové jmenovité hodnotě emise 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) splatné v roce 2022 (dále jen "**Dluhopisy**" nebo "**Emise**") jejichž emitentem je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 427 16 161, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), byly vydány podle českého práva jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele.

V případě jejich přijetí k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále též "**BCPP**"), budou Dluhopisy cenným papírem přijatým k obchodování na regulovaném trhu. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 1 Kč (slovy: jedna koruna česká). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách. Datum emise bylo stanoveno na 6. 12. 2012.

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 4,65 % p. a. Úrokový výnos je splatný pololetně zpětně vždy k 6. 5. a 6. 11. příslušného roku. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, jejichž znění je uvedeno v kapitole 6 (*Emisní podmínky*) tohoto dokumentu (dále jen "**Emisní podmínky**"), bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem dne 6. 11. 2022.

Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent může Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola 10 (*Zdanění a devizová regulace v České republice*) tohoto dokumentu.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole 3 (*Rizikové faktory*) tohoto dokumentu.

Tento prospekt Dluhopisů (dále jen "**Prospekt**") byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů činěné Obchodníky v České republice a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky (dále též jen "**ČNB**").

**Prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2016/050356/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00018/CNB/572 ze dne 4. 5. 2016, které nabylo právní moci dne 5. 5. 2016.**

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování 6. 5. 2016 nebo kolem tohoto dne.

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. (dále též jen "**Centrální depozitář**"), přidělen ISIN CZ0003502916.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 26. 4. 2016 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu a před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Prospekt (a jeho případné dodatky), všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta (v sekci Pro investory), a dále také v sídle Emitenta na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hodin (blíže viz kapitolu 1 (*Důležitá upozornění*)).

*Obchodníci*

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

**Komerční banka, a.s.**

**TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ**



## OBSAH

<b>1.</b>	<b>DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>SHRNUTÍ</b> .....	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	<b>16</b>
3.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	16
3.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM.....	28
<b>4.</b>	<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM</b> .....	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>NABÍDKA A PRODEJ</b> .....	<b>33</b>
5.1	OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE .....	33
5.2	NABÍDKA DLUHOPISŮ .....	33
5.3	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	34
5.4	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ .....	36
<b>6.</b>	<b>EMISNÍ PODMÍNKY</b> .....	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI</b> .....	<b>56</b>
<b>8.</b>	<b>DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ</b> .....	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVÍ</b> .....	<b>58</b>
9.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	58
9.2	ODPOVĚDNÍ AUDITOŘI.....	58
9.3	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	58
9.4	RIZIKOVÉ FAKTORY.....	59
9.5	ÚDAJE O EMITENTOVÍ.....	59
9.6	PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	63
9.7	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA .....	70
9.8	INFORMACE O TRENDECH.....	74
9.9	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	76
9.10	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	76
9.11	HLAVNÍ AKCIONÁŘ .....	79
9.12	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA .....	79
9.13	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	80
9.14	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	81
9.15	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU.....	82
9.16	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY.....	83
<b>10.</b>	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ</b> .....	<b>84</b>
<b>11.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ</b> .....	<b>88</b>
<b>12.</b>	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE</b> .....	<b>90</b>
12.1	INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM.....	90
12.2	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU DLUHOPISŮ ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU .....	90
12.3	PŘIJETÍ DLUHOPISŮ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU .....	90
12.4	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	90
12.5	ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA .....	90
12.6	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	90

## 1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Zákon o podnikání na kapitálovém trhu"), článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č.2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen "Nařízení"). Tento Prospekt byl vypracován podle příloh IV, V a XXII Nařízení.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen "Zákon o cenných papírech USA") a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o koupi Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.*

*Informace obsažené v kapitolách "Zdanění a devizová regulace v České republice" a "Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi" jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů s cennými papíry, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.*

*Prospekt (včetně jeho případných dodatků), všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na webové stránce Emitenta v sekci Pro investory, část Dluhopisy (Prospekt, včetně jeho případných dodatků) a část Výroční zprávy (výroční a pololetní zprávy a kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu).*

*Prospekt (včetně jeho případných dodatků) je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora v sekci Informační povinnost, část Emise cenných papírů, a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně Administrátora.*

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu "Emisní podmínky".*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

Group

## 2. SHRNUTÍ

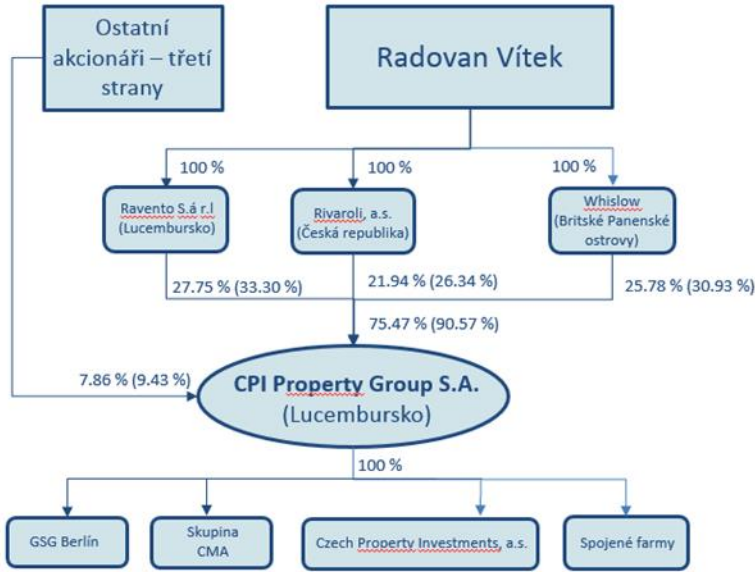
Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

<b>Oddíl A – Úvod a upozornění</b>	
<b>A.1</b>	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
<b>A.2</b>	Nepoužije se; Emitent nesvolil k použití prospektu pro účely jakékoli následné veřejné nabídky finančním zprostředkovatelem.

<b>Oddíl B – Emitent</b>		
<b>B.1</b>	<b>Právní a obchodní název</b>	Czech Property Investments, a.s.
<b>B.2</b>	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Emitent má sídlo na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, a je akciovou společností. Emitentovi bylo přiděleno IČO: 427 16 161. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1115.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ") a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK"), zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.</p>

<b>B.4b</b>	<b>Známé trendy pro Emitenta</b>	<p>Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek společnosti.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky společnosti na běžný finanční rok.</p> <p>Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje zejména na český, slovenský, maďarský, polský a francouzský trh s realitami. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na českých a zahraničních trzích. Potenciální nájemce se snaží oslovit nejen kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím, které je pro řadu firem zárukou dlouhodobé spolupráce a motivací i ke změně stávajícího sídla díky možnosti vyjednat výhodnější podmínky v případě spolupráce ve více regionech či lokalitách. Portfolio Emitenta je diverzifikováno mezi kancelářské, retailové a logistické prostory a hotely v několika evropských metropolích - proto jakékoli výkyvy trhu neznamenají pro Emitenta významné riziko.</p> <p>Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná, pokles v pronájmech byl způsobený nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Emitent a subkonsolidační skupina CPI jsou připraveni reagovat na konkrétní poptávku poměrně flexibilně a realizovat výstavbu skladů či průmyslových hal na klíč v relativně krátké době.</p> <p>Nové hotely ve vlastnictví Emitenta si musí poradit s moderními hotely nabízejícími obdobnou či vyšší kvalitu služeb. Výhodou hotelů Emitenta je již existující a věrná klientela, velmi výhodná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty a organizátory akcí. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí, rezidenčním trhu a trhu nájemního bydlení, trhu průmyslových a logistických nemovitostí a trhu cestovního ruchu a pohostinství.</p> <p>V oblasti nájemního bydlení se Emitent soustředí především na místní trh, kde hodlá stále pokračovat ve strategii se zaměřením na kvalitní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Kategorizací jednotlivých objektů a čtvrtí a přizpůsobení jejich stavu poptávce cílové skupině umožňuje efektivněji investovat do rekonstrukcí a oprav a lépe zacílit obchodní potenciál objektu. I nadále se Emitent bude věnovat podpoře nových pronájmů a výhodným podmínkám určeným například seniorům či významným zaměstnavatelům v regionech. Stejně vysoké tempo růstu investic se nepředpokládá, spíše velmi mírný růst či stabilizace příjmů z nájemného.</p> <p>V oblasti pronájmu kancelářských prostor je patrná větší konkurence spojená s náklady na pobídky ve formě fit outs/rent frees pro nájemce. S ohledem na relativně vysokou obsazenost a optimálně nastavené podmínky nemovitostí Emitenta je cílem udržet nájemce za stávajících podmínek a aktivně jednat s potenciálními nájemci u volných prostor. Současně budou probíhat v souladu s uzavřenými smlouvami investice do obnovy a oprav nemovitostí, a to jak částečných (u jednotlivých prostor), tak celkových (např. budova Rašínova, Brno).</p>
<b>B.5</b>	<b>Popis Skupiny</b>	<p>Emitent je součástí skupiny CPI Property Group (dále též "<b>Skupina</b>"). Lucemburská společnost CPI Property Group S.A. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.</p> <p>JUDr. Radovan Vitek je 75,47% akcionářem (s podílem 90,57 % na hlasovacích právech) společnosti CPI Property Group S.A. (dříve pod názvem GSG GROUP a Orco Germany), která je 100 % vlastníkem Emitenta. JUDr. Radovan Vitek vlastní akcie CPI Property Group S.A. prostřednictvím svých investičních společností, jak je uvedeno v grafu níže* (procenta v závorce představují podíl na hlasovacích právech).</p>



		 <p>*Graf popisuje základní strukturu Skupiny k 31. 3. 2016</p> <p>K datu tohoto Prospektu Emitent vlastnil přímo či nepřímo 228 obchodních společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo Emitentem tvoří spolu s Emitentem subkonsolidační celek Czech Property Investments, a.s., který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem (dále též "<b>subkonsolidační skupina CPI</b>").</p>																																				
<p><b>B.9</b></p>	<p><b>Prognóza nebo odhad zisku</b></p>	<p>Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.</p>																																				
<p><b>B.10</b></p>	<p><b>Výhrady ve zprávách auditora</b></p>	<p>Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.</p>																																				
<p><b>B.12</b></p>	<p><b>Vybrané historické finanční údaje</b></p>	<p>Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Emitenta. Údaje vychází z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Emitenta za období končící 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015 , vypracovaných v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS ve znění schváleném EU.</p> <p><b>Výkaz o finanční situaci (rozhaha) – údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1" data-bbox="502 1444 1449 1863"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. 12. 2014</th> <th>31. 12. 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Dlouhodobá aktiva</b></td> <td><b>75 346 286</b></td> <td><b>77 310 912</b></td> </tr> <tr> <td>Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí</td> <td>73 359 911</td> <td>74 718 330</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobá aktiva</b></td> <td><b>15 116 369</b></td> <td><b>12 707 170</b></td> </tr> <tr> <td>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky</td> <td>2 769 913</td> <td>2 271 545</td> </tr> <tr> <td>Poskytnuté úvěry</td> <td>7 595 614</td> <td>4 170 722</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</td> <td>2 550 657</td> <td>3 346 620</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>90 462 655</b></td> <td><b>90 018 082</b></td> </tr> <tr> <td><b>Vlastní kapitál</b></td> <td><b>32 490 426</b></td> <td><b>33 830 900</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dlouhodobé závazky</b></td> <td><b>47 986 927</b></td> <td><b>43 523 636</b></td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky</b></td> <td><b>9 985 302</b></td> <td><b>12 663 546</b></td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td><b>90 462 655</b></td> <td><b>90 018 082</b></td> </tr> </tbody> </table>		31. 12. 2014	31. 12. 2015	<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>75 346 286</b>	<b>77 310 912</b>	Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	73 359 911	74 718 330	<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>15 116 369</b>	<b>12 707 170</b>	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	2 769 913	2 271 545	Poskytnuté úvěry	7 595 614	4 170 722	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 550 657	3 346 620	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>90 462 655</b>	<b>90 018 082</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>32 490 426</b>	<b>33 830 900</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>47 986 927</b>	<b>43 523 636</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>9 985 302</b>	<b>12 663 546</b>	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>90 462 655</b>	<b>90 018 082</b>
	31. 12. 2014	31. 12. 2015																																				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>75 346 286</b>	<b>77 310 912</b>																																				
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	73 359 911	74 718 330																																				
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>15 116 369</b>	<b>12 707 170</b>																																				
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	2 769 913	2 271 545																																				
Poskytnuté úvěry	7 595 614	4 170 722																																				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 550 657	3 346 620																																				
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>90 462 655</b>	<b>90 018 082</b>																																				
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>32 490 426</b>	<b>33 830 900</b>																																				
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>47 986 927</b>	<b>43 523 636</b>																																				
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>9 985 302</b>	<b>12 663 546</b>																																				
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>90 462 655</b>	<b>90 018 082</b>																																				

		<p><b>Výkaz zisků a ztrát – údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>za období končící k</th> <th>31. 12. 2014</th> <th>31. 12. 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tržby</td> <td>4 106 252</td> <td>4 816 737</td> </tr> <tr> <td>Provozní hospodářský výsledek</td> <td>3 789 177</td> <td>4 044 577</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>-1 710 857</td> <td>-2 464 455</td> </tr> <tr> <td>Zisk za účetní období</td> <td>1 653 015</td> <td>955 556</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz o peněžních tocích – údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>za období končící k</th> <th>31. 12. 2014</th> <th>31. 12. 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>4 136 319</td> <td>5 378 876</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>-3 860 671</td> <td>-739 408</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>-735 889</td> <td>-3 828 626</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období</td> <td>2 550 657</td> <td>3 346 620</td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2015, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2015, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p>	za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2015	Tržby	4 106 252	4 816 737	Provozní hospodářský výsledek	3 789 177	4 044 577	Finanční výsledek hospodaření	-1 710 857	-2 464 455	Zisk za účetní období	1 653 015	955 556	za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2015	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	4 136 319	5 378 876	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-3 860 671	-739 408	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-735 889	-3 828 626	Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období	2 550 657	3 346 620
za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2015																														
Tržby	4 106 252	4 816 737																														
Provozní hospodářský výsledek	3 789 177	4 044 577																														
Finanční výsledek hospodaření	-1 710 857	-2 464 455																														
Zisk za účetní období	1 653 015	955 556																														
za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2015																														
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	4 136 319	5 378 876																														
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-3 860 671	-739 408																														
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-735 889	-3 828 626																														
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období	2 550 657	3 346 620																														
<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta</b>	V období od poslední konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, kterou ověřil auditor, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.																														
<b>B.14</b>	<b>Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny</b>	Emitent je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem. Emitent využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.																														
<b>B.15</b>	<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Subkonsolidační skupina CPI je jednou z významných českých realitních skupin zabývajících se developmentem, investicemi a správou nemovitostí. Své aktivity rozvíjí zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí, kancelářských objektů, obchodních center, hotelového segmentu a logistických areálů.																														
<b>B.16</b>	<b>Ovládání Emitenta</b>	Emitent je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který je 75,47% akcionářem (s podílem 90,57 % na hlasovacích právech) lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. CPI Property Group S.A. je jediným akcionářem Emitenta. Vztah ovládání Emitenta JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvků B.5 výše.																														
<b>B.17</b>	<b>Rating Emitenta nebo Dluhopisů</b>	Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírů nebyl přidělen rating.																														

<b>Oddíl C – Cenné papíry</b>		
<b>C.1</b>	<b>Popis Dluhopisů</b>	Zaknihované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč, splatné v roce 2022, ISIN CZ0003502916.  Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 1 Kč.
<b>C.2</b>	<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>C.5</b>	<b>Omezení převoditelnosti Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
<b>C.8</b>	<b>Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení.</b>	<p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je zejména spojeno právo na výplatu úrokových výnosů, právo na výplatu jmenovité hodnoty, právo na účast na schůzi Vlastníků Dluhopisů, právo za určitých okolností požádat o předčasné splacení Dluhopisů (zejména v případě platební neschopnosti, nepovolené přeměn, nepovolených dispozic s majetkem, zrušení přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP, křížového neplnění dluhů (cross-default), neplnění jiných povinností z Dluhopisů či při změně ovládnání Emitenta) a právo rozhodovat na schůzi Vlastníků Dluhopisů o vymáhání dluhů Emitenta. Vlastník Dluhopisu má rovněž právo žádat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nesouhlasil s rozhodnutím schůze Vlastníků dluhopisů o změně Emisních podmínek či povolení určité přeměny nebo provedení určité transakce Emitentem, nebo se takové usnášení schopné schůze nezúčastnil.</p> <p>Emitent má právo (call opci) požádat Vlastníky Dluhopisů o odkup jejich Dluhopisů k 6. 11. 2020 a 6. 11. 2021 (takové oznámení o odkupu bude uveřejněno na webových stránkách Emitenta nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem odkupu).</p> <p>Emitent je po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinen nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negative pledge) a je rovněž povinen dodržovat určité finanční ukazatele vztahující se k zadlužení, výši vlastního kapitálu a aktuálním hrubým příjmům z pronájmu.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodřízené a nepodmíněné závazky Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
<b>C.9</b>	<b>Výnos Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,65 % p.a., a to až do dne konečné splatnosti. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 6. 5. a 6. 11. příslušného roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (včetně) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje (vyjma takového dne). Dluhopisy přestanou být úročeny dnem splatnosti Dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje.</p> <p>Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 6. 11. 2022 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Nedochozí k umořování zápůjčky. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.</p>
<b>C.10</b>	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se; Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.

C.11	<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh</b>	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.
------	--	---

<b>Oddíl D – Rizika</b>		
D.2	<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny níže:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj dluh vůči Emitentovi vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Emitenta.</li> <li>• Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta. V případě Emitenta jde zejména o riziko vyplývající z úvěrových smluv Emitenta, podle kterých je v případě porušení smluvených podmínek úvěru věřitel oprávněn vyžadovat okamžitou splatnost úvěru.</li> <li>• Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Emitenta v důsledku neočekávaných změn v podkladových tržních parametrech, jako jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby.</li> <li>• Emitenta a Skupina jsou vystaveni měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně euro.</li> <li>• Riziko úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému financování Emitenta a Skupiny, u nichž je v podstatné míře sjednána pohyblivá úroková sazba. Tyto dluhy převážně zahrnují bankovní úvěry, vydané dluhopisy a dluhy z leasingů.</li> <li>• Emitent podniká v oblasti realitního trhu a musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, chování konkurence a požadavky spotřebitelů.</li> <li>• Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že Emitent nebude schopen udržet a motivovat osoby, které jsou klíčové z hlediska schopností Emitenta a Skupiny vytvářet a uskutečňovat klíčové strategie Emitenta. Mezi klíčové osoby Emitenta a Skupiny patří členové vrcholového vedení Emitenta a jednotlivých společností ze Skupiny.</li> <li>• Emitent zaměstnává osoby, které se podílejí na přípravě strategie celé Skupiny, vytváření nových produktů a určování obchodního směru Emitenta a celé Skupiny. V případě úniku citlivých informací o Emitentovi nebo společnostech ve Skupině, může dojít k ohrožení fungování celé Skupiny nebo ztrátě jejího dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta a společností působících v rámci Skupiny.</li> <li>• Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a včas splácet sjednané nájemné a provozování nemovitostí vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta a celé Skupiny.</li> <li>• Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Emitent nebo společnosti ve Skupině (jako pronajímatelé) nebudou v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopni okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. Velkou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve vlastnictví Emitenta a společností ve Skupině (maloobchodní nákupní centra, administrativní budovy</li> </ul>

		<p>a logistická centra) a proto případné předčasné ukončení smlouvy ze strany významného nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta a celé Skupiny.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent je vystaven riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu i klesající tendence, a to pokud by nabídka rezidenčních, komerčních či průmyslových nemovitostí k pronájmu v podstatné míře převážila poptávku po nich. Případné snižování tržního nájemného by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta a celé Skupiny.</li> <li>• Emitent je do jisté míry závislý na platební schopnosti cílové skupiny nájemníků, avšak není v jeho možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Dlouhodobé neplacení sjednaného nájemného by mohlo negativně zasáhnout cash flow Emitenta a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek.</li> <li>• Budoucí případné změny preferencí nájemníků, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o nájemní bydlení. Nárůst preference vlastního bydlení oproti nájemnímu může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků.</li> <li>• Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv, nemůže však zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci.</li> <li>• Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.</li> <li>• Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces, v jehož rámci může dojít např. k chybnému odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí, jež mohou ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.</li> <li>• Riziko spočívá v závislosti hodnoty nemovitosti na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti, neboť pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat.</li> <li>• Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný, či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.</li> <li>• Některé aktivity a aktiva Emitenta jsou umístěny v zahraničí. Právní předpisy relevantních jurisdikcí se mohou od českých právních předpisů významně lišit a mohou poskytovat věřitelům nižší stupeň ochrany. V důsledku finančních obtíží dceřiných společností umístěných v zahraničí, znárodnění zahraničních aktiv místní vládou, či jiných opatření omezujících vlastnické právo k majetku nebo související práva může dojít ke snížení zahraničních aktiv Emitenta, což může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.</li> <li>• Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Emitenta, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. Negativní výsledek případných soudních sporů Emitenta a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta a jeho budoucí výhledy.</li> </ul>
--	--	--

D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</li> <li>• Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li>• Emitent může uplatnit call opci na odkup Dluhopisů před splatností k 6. 11. 2020 a 6. 11. 2021, a tím vystavit investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu.</li> <li>• Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů).</li> <li>• Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení.</li> <li>• Konečný výnos z držby Dluhopisů může být nižší než předpokládaný výnos v případě předčasného splacení Dluhopisů.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</li> <li>• Reálná návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</li> <li>• Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná.</li> <li>• Změna právních předpisů či jejich výkladu v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</li> <li>• Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</li> <li>• Nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek, což by se nepříznivě projevilo na hospodářské situaci Emitenta.</li> <li>• Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</li> </ul>
-----	--	---

#### Oddíl E – Nabídka

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude, po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí, použit na refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta.</p> <p>Čistý výtěžek emise Dluhopisů odhaduje Emitent na cca 976,5 mil. Kč (za předpokladu prodeje Dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p>
E.3	Popis podmínek nabídky ze strany Obchodníků	<p>Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a Komerční banka, a.s. (dále též "<b>Obchodníci</b>" a každý jednotlivě též "<b>Obchodník</b>"), hodlají Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000.000 Kč nabízet v rámci sekundárního trhu zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) investorům. Umístěné Dluhopisy Obchodníci koupí od Emitenta a následně prodají koncovým investorům.</p> <p>Koncoví investoři budou osloveni Obchodníky (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním</p>

		<p>objednávky mají investoři povinnost uzavřít s příslušným Obchodníkem rámcovou smlouvu o obchodování s tuzemskými cennými papíry (komisionářskou smlouvu), mj. za účelem otevření majetkového účtu pro cenné papíry v Centrálním depozitáři. Dále mají investoři povinnost otevřít si u příslušného Obchodníka peněžní účet v Kč za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Obchodníkem bez poplatků).</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy od Obchodníka, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Obchodník je oprávněn objednávky krátit.</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Obchodníky bude cena za nabízené Dluhopisy (i) při obchodech uskutečněných k 6. 6. 2016 rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů zvýšené o alikvótní úrokový výnos narostlý na takových Dluhopisech od posledního Dne výplaty úroků, a (ii) následně určena Obchodníkem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvótního úrokového výnosu a uveřejňována na webových stránkách UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů, resp. webových stránkách Komerční banky, a.s. v sekci O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky. Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude Obchodníky uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.</p> <p>Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání confirmace o uskutečnění obchodu.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Obchodníky poběží od 6. 5. 2016 do 31. 12. 2016.</p>
<b>E.4</b>	<b>Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních</b>	<p>Dle vědomí Emitenta nemá vyjma Obchodníků, kteří budou nabízet a prodávat Dluhopisy na sekundárním trhu, žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., působí v pozici Administrátora a Kodačnického agenta.</p>
<b>E.7</b>	<b>Odhadované náklady účtované investorovi</b>	<p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. investorům účtovat žádné poplatky. Každý investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., bude dle aktuálního sazebníku uvedeného na webových stránkách banky, odkaz Sazebník, hradit běžné poplatky za vedení účtu cenných papírů. K datu tohoto dokumentu tyto náklady nepřesahují výši 0,15 % p.a. (ročně) z celkového objemu Dluhopisů na takovém účtu (plus daň z přidané hodnoty).</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Komerční banka, a.s., investorům účtovat žádné poplatky.</p>

### 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.*

*Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Některým provozním rizikům čelí Emitent nepřímo, prostřednictvím svých dceřiných společností.*

#### 3.1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

##### (a) *Finanční rizika*

Řízení finančního rizika Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým je Emitent vystaven v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby a cenového rizika). Primárním cílem řízení finančního rizika je vytvoření rizikových limitů a zajištění, že vystavení těmto rizikům zůstane v rámci těchto limitů.

Dohled nad riziky Emitenta je zajištěn v rámci rozhodování vrcholového vedení Emitenta v jednotlivých oblastech činnosti na základě reportingu a také v rámci příslušných rozhodování statutárního orgánu Emitenta.

Emitent využívá v nevýznamné míře derivátové finanční instrumenty za účelem redukovat své vystavení výše uvedeným rizikům.

##### (i) *Kreditní riziko*

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Kreditní riziko je řízeno na úrovni Skupiny. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám a jiným finančním instrumentům.

Vedení Emitenta má zavedenu kreditní politiku a vystavení kreditnímu riziku je tak monitorováno na průběžné bázi.

V rámci Emitenta může být řízení rizika rozděleno do dvou oblastí – zjištění bonity před uzavřením příslušné smlouvy a vyžádání odpovídající formy zajištění při uzavření smlouvy nebo vyžádání si takového dodatečného zajištění v případě indikace snížení bonity dlužníka u smluv, které již byly uzavřeny. Bonita dlužníka je posuzována individuálně, pro významné smlouvy jsou vyžadovány záruky ve formě kaucí či bankovních záruk ve výši dvou až tří měsíčních nájmu. Platby za služby spojené s nájmem jsou obecně prováděny ve formě záloh, tudíž dochází ke snížení rizika nezaplacených pohledávek.



Před poskytnutím úvěru (zápůjčky) se ohodnotí bonita dlužníka a vyhodnocení rizika, pokud je vyžadováno zajištění úvěru.

Upomínky k nezaplaceným pohledávkám jsou generovány automaticky dle jejich splatnosti. Pozdní úhrady a nezaplacené pohledávky jsou posuzovány asset manažery a divizními manažery, kteří rozhodují o následných krocích vedoucích ke smírnému řešení či právním úkonům vedoucích k nápravě.

Emitent aplikuje následující pravidla kalkulace opravných položek pro pochybné pohledávky (i) 50 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 6 měsíců a (ii) 100 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 12 měsíců.

Maximální vystavení kreditnímu riziku je představováno hodnotou finančního majetku, která je v konečné podobě zobrazena ve výkazu o finanční pozici Emitenta.

Následující tabulka uvádí klasifikaci finančních aktiv Emitenta k 31. 12. 2015 v tis. Kč dle věkové struktury a případného snížení hodnoty:

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
<b>Realizovatelná finanční aktiva</b>	<b>11 748</b>	--	--	<b>11 748</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě prostřednictvím výsledku hospodaření	30 403	--	--	30 403
<b>Poskytnuté úvěry</b>	<b>4 650 315</b>	<b>15 889</b>	<b>-71 473</b>	<b>4 666 215</b>
- úvěry	4 446 302	15 889	-71 473	4 462 202
- směnky	204 013	--	--	204 013
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	1 729 627	545 816	-289 690	2 275 443
Peněžní prostředky a ekvivalenty	3 346 620	--	--	3 346 620
<b>Celkem</b>	<b>9 768 714</b>	<b>561 715</b>	<b>-361 163</b>	<b>10 330 429</b>

(ii) *Riziko likvidity*

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálovým výdajům, ke kterým je zavázán.

Řízení likvidity Emitenta má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.

Emitent řídí riziko likvidity průběžným monitorováním plánovaného a aktuálního cash flow, financováním svých investic do nemovitostí dlouhodobým financováním a jejich refinancováním a využitím příjmu z nájemného k pokrytí krátkodobých dluhů.

Likvidní pozice Emitenta je monitorována na týdenní bázi vedením a čtvrtletně je přezkoumána představenstvem. Přehledová tabulka s uvedením splatnosti dluhů je využívána vedením k řízení rizika likvidity a je získávána z interních zpráv Emitenta.

Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti.

Emitent monitoruje plnění úvěrových podmínek pravidelně a oddělení treasury stanovuje cílové hodnoty, které mají být dosaženy za účelem neporušení úvěrových kovenantů.

K datu 31. 12. 2015 Skupina disponovala peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 3.346.620 tis. Kč z toho 1.653,1 mil. Kč jsou omezené peníze v bance a 35.429 tis. Kč pokladní hotovost. Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků Skupiny v tis. Kč. na základě nediskontovaných smluvních plateb včetně příslušného úroku. Tabulka vychází z nejdříve možného data vypořádání závazků Skupiny dle smluvní splatnosti a zahrnuje derivátové i nederivátové finanční závazky.

	Hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíce	1-2 roky	2 - 5 let	> 5 let	Celkem
Vydané dluhopisy	11 247 502	1 432 056	471 354	1 624 405	7 744 356	4 163 655	15 435 827
Finanční závazky	34 273 453	2 596 125	6 188 079	7 650 828	16 323 080	5 917 348	38 675 461
- úvěry od spřízněných stran	78 958	4 045	3 177	19 258	37 326	29 820	93 625
- úvěry od třetích stran	143 745	64 044	6 234	10 539	65 468	11 612	157 897
- bankovní úvěry	31 876 401	2 288 148	5 656 325	6 659 897	16 072 897	5 452 693	36 129 960
- závazky z finančního leasingu	524 315	12 233	37 316	49 790	121 381	423 224	643 944
- směnky	1 650 034	227 655	485 028	911 344	26 008	--	1 650 034
Závazky z derivátů	331 291	3 811	35 281	20 587	249 916	21 695	331 291
Ostatní dlouhodobé závazky	369 721	--	--	136 374	152 604	80 744	369 721
Ostatní krátkodobé závazky	3 193 108	2 229 566	963 542	--	--	--	3 193 108
<b>Celkem</b>	<b>49 415 075</b>	<b>6 261 557</b>	<b>7 658 257</b>	<b>9 432 194</b>	<b>24 469 956</b>	<b>10 183 443</b>	<b>58 005 408</b>

(iii) *Tržní riziko*

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty), které ovlivní příjem či hodnotu finančních nástrojů Emitenta.

Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow Emitenta.

Tržní rizika Emitenta převážně vycházejí z otevřených pozic (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a dluhů a týkají se obecných a specifických tržních pohybů.

Vystavení se tržnímu riziku je měřeno využitím analýzy citlivosti.

Citlivost na tržní rizika je založena na změně jednoho faktoru, přičemž ostatní faktory jsou ponechány konstantní. V praxi však vznikají změny několika faktorů souběžně a mohou být ve vztahu – např. změny v úrokových sazbách a v měnových kurzech.

(iv) *Měnové riziko*

Měnové riziko je riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančního instrumentu bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů.

Emitent je vystaven měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně euro.

Funkční měna Emitenta je česká koruna a převážná část tržeb a nákladů je primárně realizována v této měně.

Politika Emitenta je založena na neuzavírání měnových zajišťovacích transakcí.

Obecně jsou dluhy denominovány v měně, která odpovídá měně cash flow generovaných aktivitami, které jsou příslušnými dluhy financovány. To zajišťuje přirozené ekonomické zajištění bez použití derivátů, a proto není v těchto případech používáno zajišťující účetnictví. Úroky z dluhů jsou denominovány v měně těchto dluhů.

Ve vztahu k ostatnímu měnovému majetku a dluhům denominovaných v cizí měně se Emitent snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy.

Následující tabulka uvádí významné zůstatky v cizích měnách k 31. 12. 2015 v tis. Kč, u nichž se předpokládá, že jsou předmětem měnového rizika.

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	24 048
	tis. Kč	1 808
	tis. USD	5
	tis. PLN	1
	tis. HUF	767 768
	tis. RON	6
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	1 787
	tis. USD	2
	tis. HUF	1 378 333
	tis. RON	289
	tis. GBP	6
	tis. RUB	5 853
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	14 593
Realizovatelná finanční aktiva	tis. EUR	1 383
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	-4 374
	tis. Kč	-187 817
	tis. USD	-20
	tis. PLN	-7
	tis. HUF	-1 780 459
	tis. RON	-108
	tis. RUB	-51 366
	tis. CHF	-51
Finanční závazky	tis. EUR	-453 328
Vydané dluhopisy	tis. EUR	-4 704
Derivátové nástroje	tis. EUR	-1 599
Čistá pozice	tis. EUR	-422 194
Čistá pozice	tis. Kč	-186 009
Čistá pozice	tis. USD	-13
Čistá pozice	tis. GBP	5
Čistá pozice	tis. PLN	-6
Čistá pozice	tis. HUF	365 643
Čistá pozice	tis. RON	188
Čistá pozice	tis. CHF	-51
Čistá pozice	tis. RUB	-45 513

(v) *Riziko úrokové sazby*

Riziko úrokové sazby představuje riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančních instrumentů bude kolísat z důvodu změn tržních úrokových sazeb.

Riziko úrokové sazby Emitenta je monitorováno vedením na měsíční bázi. Politika řízení rizika úrokové sazby je odsouhlasena kvartálně statutárním orgánem. Interní manažerské zprávy obsahují scénáře, které simulují předpokládané refinancování, změnu existující pozice a alternativní finanční zdroje.

Poskytnuté půjčky Emitenta vyžadují ujednání, že budou dlužníkem spláceny podle splátkového kalendáře na základě pevné úrokové sazby. Úroková sazba k poskytnutým půjčkám je zpravidla založena na výpůjční úrokové sazbě Emitenta.

Jelikož půjčky poskytnuté Emitentem jsou založeny převážně na fixní úrokové sazbě, vystavení riziku úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému

financování Emitenta s pohyblivou úrokovou sazbou. Tyto dluhy převážně zahrnují bankovní úvěry, vydané dluhopisy a dluhy z leasingů.

Bankovní úvěry mají převážně pohyblivou úrokovou sazbu založenou na referenční sazbě EURIBOR nebo PRIBOR pro období 3 až 12 měsíců navýšenou o fixní marži p.a. Některé úvěrové smlouvy zahrnují povinnost Emitenta uzavřít zajištění proti vývoji úrokové sazby formou derivátových obchodů, nejčastěji formou swapu úrokové sazby.

Obchodní pohledávky a dluhy (jiné než kauce zaplacené nájemníky) jsou bezúročné a mají datum splatnosti do jednoho roku.

Následující tabulka uvádí analýzu efektivní úrokové míry a termínu změny úrokové sazby u poskytnutých úvěrů a finančních závazků k 31. 12. 2015 v tis. Kč.

	Efektivní úroková míra	Celkem	do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	Pevná úroková sazba
<b>Poskytnuté úvěry</b>		<b>4 462 202</b>	--	--	<b>4 462 202</b>
- poskytnuté úvěry spřízněným stranám	4.17%	3 998 418	--	--	3 998 418
- poskytnuté úvěry třetím stranám	7.16%	463 784	--	--	463 784
<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>5.75%</b>	<b>11 247 502</b>	--	<b>2 127 152</b>	<b>9 120 350</b>
<b>Finanční závazky</b>		<b>32 623 419</b>	<b>30 745 568</b>	<b>524 525</b>	<b>1 353 326</b>
- přijaté půjčky od spřízněných stran	5.57%	78 958	--	--	78 958
- přijaté půjčky od třetích stran	4.92%	143 745	10 713	--	133 032
- bankovní úvěry	2.91%	31 876 401	30 420 501	323 877	1 132 023
- závazky z finančního leasingu	2.19%	524 315	314 354	200 648	9 313
<b>Celkem</b>		<b>43 870 921</b>	<b>30 745 568</b>	<b>2 651 677</b>	<b>10 473 676</b>

(vi) *Cenové riziko*

Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na výši nájemného. Pokud by byl Emitent nucen snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta a potažmo i na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

(vii) *Riziko refinancování*

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat plnění z předmětných nájemních smluv a na schopnosti nájemců plnit své dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. I v případě řádného plnění všech dluhů nájemců vůči Emitentovi platí, že příjmy z nájemného nemusí být dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů.

**(b) Provozní rizika****(i) Riziko konkurence**

Emitent a jeho dceřiné společnosti podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

**(ii) Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčové osoby Emitenta, tj. členové vedení a především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že bude schopen udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat je nebo že budou schopni oslovit a získat nové klíčové osoby. Emitent aktivně podporuje a motivuje tyto klíčové osoby k nepřetržitému zvyšování kvalifikace a praktických poznatků, čím se snaží podporovat jejich kariérní růst. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

**(iii) Riziko ztráty klíčových osob u nájemců**

Klíčové osoby nájemců nemovitostí, tj. členové vedení a především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií provozovatelů nemovitostí. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení nájemců a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání nájemců a jejich schopnost platit Emitentovi sjednané nájemné, což může v konečném důsledku oslabit schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

**(iv) Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)**

Emitent zaměstnává osoby, které se podílejí na přípravě strategie Emitenta, vytváření nových produktů a určování obchodního směru Emitenta. V případě úniku citlivých informací o Emitentovi, může dojít k ohrožení fungování Emitenta nebo ztráty jeho dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta a mít tak nepříznivý dopad na plnění dluhů z Dluhopisů.

**(v) Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí**

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí a má významný tržní podíl v oblasti poskytování nájemního bydlení v České republice, jsou jeho hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné a provozování nemovitostí vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

- (vi) *Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců*

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení. Velkou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve vlastnictví Emitenta (maloobchodní nákupní centra, administrativní budovy a logistická centra) a proto případné předčasné ukončení smlouvy ze strany významného nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

- (vii) *Riziko související s vývojem tržního nájemného*

Významnou oblastí podnikání Emitenta v České republice je nájemní bydlení. Do roku 2013 byla většina bytů ve vlastnictví Emitenta pronajímána za tzv. regulované nájemné. Jeho postupné uvolňování v letech 2007 až 2012 na základě zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o jednostranném zvyšování nájemného**"), až k nájemnému tržnímu, mělo pozitivní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

Tržní nájemné na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Emitent je tedy vystaven riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu i klesající tendence a to pokud by nabídka nájemních bytů v podstatné míře převážila poptávku po nájemním bydlení (např. v důsledku oživení ekonomiky se zvýší příjmová situace jednotlivců, čímž se zvýší zájem o vlastní bydlení). Případné snižování tržního nájemného by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta.

- (viii) *Závislost Emitenta na míře zadlužování cílové skupiny nájemníků*

Emitent je do jisté míry závislý na platební schopnosti cílové skupiny nájemníků, avšak není v jeho možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Dlouhodobé neplacení sjednaného nájemného by mohlo negativně zasáhnout cash flow Emitenta a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Taková situace by mohla v podstatné míře negativně ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta.

- (ix) *Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení*

Případné budoucí změny preferencí nájemníků, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o nájemní bydlení. Nárůst preference vlastního bydlení oproti nájemnímu může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

- (x) *Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta*

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, jelikož pojištění Emitenta neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Emitenta.

(xi) *Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí*

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta.

(xii) *Riziko spojené s developerskou výstavbou*

Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi uplyne doba nejméně dvou, až tří let kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu.

Na začátku celého procesu může nastat okolnost týkající se například sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnost veřejnoprávního povolení ke koupi pozemku, což může způsobit nemožnost realizace akvizice, nebo může dané aktivum vykazovat faktické či dokumentární vady. Proces povolení představuje pro Emitenta také rizikový faktor, a to v podobě zdržení či změny parametrů projektu oproti původnímu, či dokonce nezískání potřebného povolení; to může mít za následek zvýšení investičních nákladů.

Výstavba projektu se neobejde bez smluv s různými subdodavateli. Pokud dojde k pochybení v koordinaci a součinnosti subdodavatelů, může se prodloužit časový harmonogram výstavby a navýšit rozpočet projektu. Riziko nastává i po dokončení projektu a vypršení záručních dob, kdy se mohou objevit nedostatky na stavebních pracích provedené subdodavatelem, které nemusí pokrýt jeho pojistka.

Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů

(xiii) *Riziko související s umístěním developerských projektů*

Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem investičními záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencionálních nájemců či investorů tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované výše nájemného či prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

(xiv) *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Insolvenční zákon**") je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona zaměřená proti šikanózním insolvenčním návrhům, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti dostát svým dluhům z Dluhopisů.

(xv) *Rizika na straně nájemců*

Rizika na straně nájemců nemovitostí vlastněných Emitentem se bezprostředně dotýkají Emitenta. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

(xvi) *Ekonomické a právní faktory*

Služby v oblasti retailu jsou velmi závislé na stavu a vývoji ekonomiky a to nejen domácí, ale i zahraniční. Výdaje spotřebitelů mohou při nepříznivém vývoji ekonomiky klesat rychleji než v jiných sektorech ekonomiky. Rovněž mohou nastat zásadní změny v oblasti legislativy, které mohou mít negativní dopad na podnikání nájemců, což může v konečném důsledku vést ke snížené schopnosti nájemců platit Emitentovi sjednané nájemné a oslabit tak schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či jednotlivých nájemců.

(xvii) *Riziko přerušení nebo ukončení provozu*

Při dlouhodobém přerušení nebo ukončení provozu z důvodu selhání určité technologie, obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech nájemců nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, což může v konečném důsledku oslabit schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů. V této souvislosti nájemci ve spolupráci s Emitentem usilují o eliminaci operativních rizik a jejich případných následků, nicméně i přes toto úsilí nelze tyto výpadky zcela vyloučit.



(xviii) *Riziko regulatorní a riziko sankcí*

Dodržování platných právních norem ze strany nájemců podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí nájemci, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Emitent není vědom u nájemců Emitenta žádného porušení platné legislativy, nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace daného nájemce a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

(xix) *Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů*

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů. Tato období mohou být rovněž spojena se sníženou spotřebitelskou poptávkou po zboží jako celku. Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku jeho provozovatele a na jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné a mít tak nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

(xx) *Riziko snížení návštěvnosti související s lokalitou*

V případě, že se radikálně změní trendy, zvyklosti a příjmová stránka návštěvníků maloobchodních center Emitenta a tito budou přecházet ke konkurenci, může dojít ke snížení platební schopnosti Emitenta.

(xxi) *Rizika související s akvizicí nemovitostí*

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo, tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, Emitent by se aktivně bránil. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a dostala se s vlastníkem do soudního sporu, pak společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě přisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak společnost se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by jí neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, princip proporcionality atd. Vedle toho by společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že společnost není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající

podstatný nepříznivý dopad na hospodaření společnosti a schopnost dostát dluhům z Dluhopisů.

*(xxii) Rizika související s přístupy k nemovitostem a inženýrskými sítěmi*

V některých lokalitách provozovaných Emitentem, resp. jeho dceřinými společnostmi, nejsou právně dořešeny všechny záležitosti ve vztahu k adekvátnímu přístupu do budov z veřejných komunikací a připojení na inženýrské sítě. V současné době všude obslužnost budov z hlediska přístupu k nim a vedení inženýrských sítí funguje, Emitent (prostřednictvím svých dceřiných společností) jedná o právním ukotvení faktického stavu s vlastníky sousedních pozemků a věří, že tato jednání povedou ke zřízení věcných břemen, odkupům anebo jiným řešením, která právně ukotví současný faktický stav nebo zřídí jiný přístup případně jinou trasaci inženýrských sítí, bude-li to právně a ekonomicky schůdné. Bez ohledu na předcházející však nelze vyloučit, že se nepodaří současný faktický přístup a trasaci inženýrských sítí právně ukotvit dohodou s vlastníky sousedních pozemků, což by v extrémním případě mohlo mít za následek až ztrátu přístupu nebo napojení na inženýrské sítě a z toho vyplývající nemožnost užívání takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Emitenta a schopnost dostát dluhům z Dluhopisů.

*(xxiii) Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic*

Emitent provozuje nemovitosti, které jsou svým zaměřením určeny k provozování maloobchodního prodeje. V případě, že by na trhu nastala výrazná změna v chování spotřebitelů, v jejímž důsledku by došlo k odlivu zákazníků nájemců příslušných nemovitostí, mohla by taková skutečnost mít vliv na podnikatelskou činnost nájemců těchto nemovitostí. Tato situace by se mohla negativně projevit na schopnosti nájemců těchto nemovitostí hradit nájemné Emitentovi, což by v konečném důsledku mohlo Emitenta ohrozit nebo negativně finančně ovlivnit.

Významná změna v chování spotřebitelů by také mohla vést k dalším nákladům, respektive investičním výdajům ze strany Emitenta, nutných k přestavbě nebo změně účelu využití předmětných nemovitostí.

Významná změna v chování spotřebitelů může dále vést k ukončení nájemních smluv ze strany nájemců, což vyvolá u Emitenta negativní vliv na cash flow. S tímto vzniklá povinnost nalezení nových nájemců může být následně časově náročná.

Přestože má Emitent s předmětnými nájemci smluvně dohodnuto, že všechny náklady na údržbu, včetně udržování kontinuálního stavu nemovitosti, jsou plně hrazeny nájemci, může se stát, že nájemci nebudou postupovat dle této dohody a Emitent bude nucen provést opravy a údržbu na své náklady, které bude následně po příslušných nájemcích vymáhat. Tento stav může mít nepříznivý vliv na volné peněžní prostředky Emitenta a plnění dluhů z Dluhopisů.

*(xxiv) Soudní a jiná řízení*

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo obchodní situací. K datu tohoto Prospektu si Emitent není vědom žádných nevyřešených sporů, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Emitenta, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. Negativní výsledek případných

soudních sporů Emitenta a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta a jeho budoucí výhledy.



### 3.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena do následujících kategorií.

#### (a) *Obecná rizika spojená s Dluhopisy*

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### (b) *Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj*

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### (c) *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

#### (d) *Riziko uplatnění call opce Emitentem (resp. předčasného splacení)*

Emitent má právo Dluhopisy odkoupit na základě opce (option call right) k 6. 11. 2020 a 6. 11. 2021. Pokud Emitent odkoupí Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového odkoupení. Emitent může například vykonat

své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem. Při porušení povinnosti prodat Dluhopisy zpět Emitentovi může Emitent rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů porušujícího Vlastníka Dluhopisů.

**(e) Riziko likvidity**

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

**(f) Poplatky**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

**(g) Riziko nesplacení**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

**(h) Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

**(i) Zdanění**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly "Zdanění a devizová regulace v České republice" tohoto Prospektu. Rovněž případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi Dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

**(j) Inflace**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

**(k) Zákonnost koupě**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

**(l) Změna práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu.

Od 1. 1. 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva, zejména nabytí účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a řada dalších souvisejících právních předpisů, které se budou vztahovat na vztahy mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů. Nové právní předpisy, mimo jiné, představily řadu nových právních institutů, změnily do značné míry koncept absolutní a relativní neplatnosti právních jednání a kogentnosti a dispozitivnosti právních norem. Emitent k datu tohoto Prospektu provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a řídí se ZOK jako celkem.

S ohledem na relativně krátký časový odstup mezi účinností nových právních předpisů a Datem emise neexistuje k novým institutům a právním situacím relevantní rozhodovací praxe soudů a právní výklady a komentáře k jednotlivým ustanovením nových právních předpisů se v řadě případů významně liší. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů - a z toho vyplývající právní nejistota - může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

**(m) Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou**

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu ("**tržní úroková sazba**") se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

**(n) Riziko nepředvídatelné události**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových

událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta, splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.



#### 4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové adrese Emitenta ([www.cpi.cz](http://www.cpi.cz)), sekce Pro investory, část Výroční zprávy) lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	Dokument	Strana
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka za rok 2014	Překlad konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2014	1 – 112
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka za rok 2015	Překlad konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2015	1 – 113
Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce za rok 2014	Překlad zprávy nezávislého auditora pro akcionáře Emitenta za rok 2014	1 – 4
Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce za rok 2015	Překlad zprávy nezávislého auditora pro akcionáře Emitenta za rok 2015	1 – 3

Překlad konsolidované účetní závěrky za rok 2014, včetně výroku auditora, lze nalézt na:

- <http://cpias.cz/uploads/b1d/c5d/da1/b1dc5dda12a4608100ed20e0064f423f158c60eb.pdf>
- <http://cpias.cz/uploads/8ee/d2c/9dd/8eed2c9dd65542b3d797ee8e9f6a91d944fd05d5.pdf>

Překlad konsolidované účetní závěrky za rok 2015, včetně výroku auditora, lze nalézt na:

- <http://www.cpias.cz/uploads/173eb6b5b5e1d46bb2b4aab64721f080092230cb.pdf>
- <http://www.cpias.cz/uploads/f0ca82020c0abb7459646f15d88ccc4af833b5c9.pdf>

Group



## 5. NABÍDKA A PRODEJ

### 5.1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE

Emitent uveřejnil tento Prospekt pro účely veřejné nabídky v České republice a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Emitent pověřil na základě smlouvy o umístění dluhopisů ze dne 20. 4. 2016 (i) společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3608 vedenou Městským soudem v Praze, a (ii) společnost Komerční banka, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 453 17 054, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1360, vedenou Městským soudem v Praze jakožto Obchodníky některými činnostmi spojenými s nabídkou a umístěním Dluhopisů. Kromě toho Emitent též pověřil společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., činnostmi Administrátora a činnostmi Kotačního agenta.

Předmětem nabídky budou veškeré Dluhopisy již vydané v rámci Emise, tj. Dluhopisy do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000.000 Kč. Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna výhradně prostřednictvím Obchodníků, jak je popsáno níže.

### 5.2 NABÍDKA DLUHOPISŮ

Všechny Dluhopisy tvořící Emisi již byly vydány.

Emitent udělil Obchodníkům výhradní pověření v souvislosti s Emisí působit v roli obchodníků a Obchodníci se zavázali vůči Emitentovi vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které po nich lze rozumně požadovat, aby vyhledali potenciální koncové investory (zájemce o koupi Dluhopisů) a prodali jim Dluhopisy na sekundárním trhu. Obchodníci ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádnou pevnou povinnost Dluhopisy koupit – Dluhopisy budou umístěny Obchodníky na sekundárním trhu na "best efforts" bázi. Emitent se dále ve smlouvě o umístění dluhopisů zavázal zaplatit Obchodníkům za umístění Dluhopisů mezi koncové investory odměnu ve výši cca 22 mil. Kč (při umístění celé Emise).

Obchodníci budou pro Dluhopisy hledat potenciální investory (zájemce o koupi Dluhopisů) a prodají jim umístěné Dluhopisy, které sami předtím koupí na vlastní účet, na sekundárním trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Obchodníky poběží od 6. 5. 2016 a skončí 31. 12. 2016. Výsledky veřejné nabídky budou uveřejněny na webových stránkách Obchodníků (v případě UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů, a v případě Komerční banky, a.s., v sekci O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky) bez zbytečného prodlení po ukončení nabídky, nejpozději 2. 1. 2017.

Dluhopisy budou v rámci sekundární nabídky nabídnuty ke koupi Obchodníky (a) formou veřejné nabídky investorům (včetně retailových investorů) v České republice, a/nebo (b) vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

Koncoví investoři budou vždy osloveni příslušným Obchodníkem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít s příslušným Obchodníkem rámcovou smlouvu o obchodování s tuzemskými cennými papíry (dále též "**Komisionářská smlouva**"), mj. za účelem otevření majetkového účtu pro cenné papíry v Centrálním depozitáři. Dále mají investoři povinnost

otevřít si u příslušného Obchodníka peněžní účet v Kč za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Obchodníkem bez poplatků), případně mohou být Obchodníkem vyzváni k předložení dokladu totožnosti.

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s příslušným Obchodníkem nejpozději 3 (tři) pracovní dny před 6. 6. 2016 rámcovou smlouvu o koupi Dluhopisů, na jejímž základě Obchodník jím umístěné Dluhopisy k 6. 6. 2016 koupí na vlastní účet (v případě následně kupovaných tranší Dluhopisů bude datum 6. 6. 2016 nahrazeno vždy 6. dnem každého následujícího měsíce, popř. nejbližší následujícím pracovním dnem, nebude-li 6. den příslušného měsíce pracovním dnem). Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Obchodník objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň Obchodník inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy, které tam nejpozději k takovému dni musí být k dispozici. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené Komisionářské smlouvy. Kupní cena za Dluhopisy bude rovna (i) 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů zvýšené o alikvótní úrokový výnos narostlý na takových Dluhopisech od posledního Dne výplaty úroků, kupuje-li koncový investor Dluhopisy k 6. 6. 2016, nebo (ii) ceně, za kterou příslušný Obchodník kupuje Dluhopisy kdykoliv po 6. 6. 2016, která bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního úrokového výnosu a uveřejněna na webových stránkách Obchodníků, v případě UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů, a v případě Komerční banky, a.s., v sekci O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky. Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude Obchodníky uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy od Obchodníka, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Obchodník je oprávněn objednávky investorů dle vlastního uvážení krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet investora za tímto účelem sdělený Obchodníkovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou příslušný Obchodník zašle jednotlivým investorům 1 (jeden) pracovní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové confirmace o uskutečnění obchodu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou Obchodníci investorům účtovat žádné poplatky.

Každý investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., bude dle aktuálního sazebníku uvedeného na webových stránkách banky, odkaz Sazebník, hradit běžné poplatky za vedení účtu cenných papírů. K datu tohoto Prospektu tyto náklady nepřesahují výši 0,15 % p.a. (ročně) z celkového objemu Dluhopisů na takovém účtu (plus daň z přidané hodnoty).

### **5.3 OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ**

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn. Veřejná nabídka Dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích

a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad Prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiné informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent nebo Obchodníci (včetně distribuce tohoto Prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Prospektu, je činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 písm. c) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před schválením a uveřejněním tohoto Prospektu, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 euro). Emitent ani Obchodníci nebudou vázáni jakoukoliv objednávkou případného investora ke koupi Dluhopisů, pokud by kupní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen "**Velká Británie**") prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

#### 5.4 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Emitent požádal o přijetí všech Dluhopisů tvořících Emisi k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k 6. 5. 2016 nebo kolem tohoto dne.

Obchodníci jsou oprávněni provádět stabilizaci Dluhopisů a mohou podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které budou považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Každý Obchodník může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit. Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).



## 6. EMISNÍ PODMÍNKY

Níže jsou uvedeny emisní podmínky Dluhopisů platné k datu Prospektu (původní emisní podmínky Dluhopisů byly Emitentem změněny s účinností k datu Prospektu).

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 427 16 161, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 4,65 % p.a., splatné v roce 2022 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen "**Emisní podmínky**") a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o dluhopisech**"). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 25. 9. 2012. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003502916. Název Dluhopisu je Dluhopis CPI II 4,65/22.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů zajišťuje UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3608 vedenou Městským soudem v Praze (dále též jen "**Administrátor**"). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen "**Smlouva s administrátorem**"). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v [článku 11.1.1](#) těchto Emisních podmínek.

Emitent požádal prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále též jen "**Kotační agent**"), o přijetí Dluhopisů k obchodu na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen "**BCPP**"); žádost směřovala k tomu, aby s Dluhopisy bylo započato obchodování k 6. 5. 2016. V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Pojmem "nemovitost" se v těchto Emisních podmínkách dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku. Nájemním vztahem se pak pro účely těchto Emisních podmínek rozumí dle kontextu též vztah podnájemní.

### 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1. Zaknihované cenné papíry, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaná celková jmenovitá hodnota objem emise

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry a mají formu na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč (slovy: jedna koruna česká). Celková jmenovitá hodnota Emise je 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Počet Dluhopisů je 1.000.000.000 (slovy: jedna miliarda) kusů.

#### 1.2. Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### 1.3. Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se "**Vlastníkem Dluhopisu**" či "**Vlastníkem Dluhopisů**" rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován.

"**Centrální depozitář**" znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

### 1.4. Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky Dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

### 1.5. Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2. CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

### 2.1. Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 6. 12. 2012 (dále jen "**Datum emise**"). Všechny Dluhopisy tvořící Emisi byly vydány.

### 2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty.

### 2.3. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Všechny Dluhopisy tvořící Emisi byly vydány.

## 3. STATUS DLUHOPISŮ

### 3.1. Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným nezajištěným dluhům

Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

#### 4. POVINNOSTI EMITENTA

##### 4.1. Zákaz zřizovat zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek) podle článku 12 těchto Emisních podmínek.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jež jsou předmětem takových zástavních nebo jiných obdobných práv a jejichž úhrnná účetní hodnota v kterýkoli okamžik nepřesahuje 20 % z Aktiv celkem (AC); nebo
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta; nebo
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva váznoucí na obchodním majetku Emitenta v době jeho nabytí, nebo za účelem zajištění Dluhů Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho části; nebo
- (e) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek "**Dluhy**" znamenají finanční povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají "**ručitelské povinnosti**" finanční povinnosti Emitenta za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského prohlášení či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného dluhu.

##### 4.2. Dodržování finančních ukazatelů

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu k němu vždy splněn každý z následujících finančních ukazatelů:

- (a) Ukazatel zadlužení nesmí být vyšší než 60 %;
- (b) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu a služeb na úhrnné výši (i) Dlouhodobých finančních závazků a vydaných dluhopisů, (ii) Krátkodobých finančních závazků a Vydaných dluhopisů, (iii) Ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazcích a (iv) Derivátových nástrojích bude vyšší než 8 %;

- (c) výše Vlastního kapitálu (VK) bude vyšší než 12,5 mld. Kč; a
- (d) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu a služeb za poslední ukončené účetní období na úhrnné výši Úrokových nákladů a Ostatních finančních nákladů za poslední ukončené účetní období bude vyšší než 140 %, přičemž pro tyto účely do Ostatních finančních nákladů nebudou započítávány nákladové kurzové ztráty.

#### 4.3. Další povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami:

- (a) bez předchozího schválení usnesením Schůze podle článku 12 těchto Emisních podmínek nezmění ani nezruší hlavní předmět svého podnikání (s výjimkou změn vyvolaných výlučně změnou právních předpisů), bude ve všech podstatných ohledech zachovávat rozsah svého podnikatelského oprávnění, a bude zachovávat v platnosti všechna povolení a licence nezbytné k řádnému výkonu své hlavní podnikatelské činnosti a/nebo plnění svých povinností;
- (b) neprovede jakoukoli přeměnu dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, ani se nebude přímo účastnit jakékoli takové přeměny, ani neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem nepřevede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj závod ani jeho část. Tato povinnost se nevztahuje na (i) přeměnu, kde je Emitent nástupnickou společností a zanikající společností je společnost v rámci konsolidačního celku Emitenta, (ii) případ, kdy jsou akcie Emitenta vkládány do základního kapitálu jiné společnosti výměnou za akcie či podíl v takové společnosti, a pokud tím nedochází ke Změně ovládnutí (jak je tento pojem definován v článku 6.4.1 těchto Emisních podmínek), (iii) přeměnu či transakci, před jejímž uskutečněním Emitent řádně svolá Schůzi ve smyslu článku 12 těchto Emisních podmínek a Schůze neprojeví s takovou přeměnou či transakcí svůj nesouhlas;
- (c) bez předchozího schválení usnesením Schůze podle článku 12 těchto Emisních podmínek neprodá, nedaruje ani jinak nezczizí, ani nepronajme/nepropachtuje (a zajistí, aby ani žádná společnost, která je nebo se stane součástí Skupiny, neprodala, nedarovala ani jinak nezczizila, ani nepronajala/nepropachtovala) jednou nebo více smlouvami nebo sérií souvisejících smluv svá aktiva (nebo jakoukoli jejich část), pokud by souhrnná zůstatková hodnota aktiv v každém jednotlivém případě (počítáno ve vztahu k jedné smlouvě či sérii souvisejících smluv) přesáhla částku ve výši 20 % Investic do nemovitostí;
- (d) bude řádně a včas plnit veškeré své informační povinnosti, které jako emitent Dluhopisů má nebo bude mít vůči České národní bance, Centrálnímu depozitáři, BCPP a/nebo Vlastníkům Dluhopisů podle platných právních předpisů České republiky a těchto Emisních podmínek, a zajistí, že veškeré finanční výkazy, které je Emitent povinen předkládat České národní bance, BCPP a/nebo Vlastníkům Dluhopisů podle platných právních předpisů České republiky a těchto Emisních podmínek, budou Vlastníkům Dluhopisů též zpřístupněny na webových stránkách Emitenta; a
- (e) zajistí, že jeho roční účetní závěrka (konsolidovaná i nekonsolidovaná) bude auditována některou z následujících společností: (i) Ernst & Young Audit, s.r.o., (ii) KPMG Česká republika Audit, s.r.o., (iii) PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., nebo (iv) Deloitte Audit s.r.o., popřípadě společností oprávněnou k výkonu auditorské činnosti na území České republiky, která se stane právním nástupcem některé z uvedených společností, popřípadě převezme veškerá podstatná práva, povinnosti a obchodní vztahy některé z uvedených společností.



#### 4.4. Výklad účetních termínů

Pro účely výkladu ustanovení uvedených v tomto článku 4 budou mít níže uvedené pojmy následující význam:

- (a) "**Ukazatel zadlužení**" se pro účely tohoto Prospektu vypočte podle následujícího vzorce:

$$\text{Ukazatel zadlužení} = 100\% - \frac{UVK}{AC} \%$$

kde:

**AC** znamenají "Aktiva celkem" (Total assets), tedy celkový úhrn konsolidovaných Dlouhodobých aktiv a Krátkodobých aktiv Emitenta uznaných a vykázaných v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS, a to podle stavu k poslednímu dni účetního období bezprostředně předcházejícího den výpočtu. Dlouhodobá aktiva představují zejména Investice do nemovitostí (Investment property), Dlouhodobé poskytnuté úvěry (Loans provided) a ostatní dlouhodobý majetek. Krátkodobá aktiva představují zejména Pohledávky z obchodních vztahů (Trade receivables), Ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva (Other financial and non-financial current assets), Krátkodobé poskytnuté úvěry (Loans provided) a Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (Cash and cash equivalents);

**UVK** znamená "Upravený vlastní kapitál" a vypočítá se podle následujícího vzorce:

$$UVK = VK - UPR - UZ + ODZ$$

kde:

**VK** znamená celkovou výši položky "Vlastní kapitál" (Equity) dle definice přílohy konsolidované účetní závěrky;

**UPR** znamená "Upravené pohledávky a ručení", tedy v jakýkoli okamžik částku, o kterou souhrnná výše (i) dluhů Emitenta a veškerých osob ze Skupiny vůči jakýmkoli třetím osobám (jiným než osobám ze Skupiny) převzatých za dluhy třetích osob ve formě ručitelského prohlášení či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného dluhu, (ii) Dlouhodobých pohledávek za osobami stojícími mimo Skupinu, a (iii) Krátkodobých pohledávek za osobami stojícími mimo Skupinu převyšuje 20 % Aktiv celkem;

**UZ** znamená "Upravené zásoby", tedy v jakýkoli okamžik částku, o kterou souhrnná výše Zásob převyšuje 15 % Aktiv celkem;

**ODZ** znamená celkovou výši položky "Odložené daňové závazky" (Deferred tax liabilities), tedy úhrnnou částku "Odložených daňových závazků". Pokud do Dne končené splatnosti dluhopisů dojde ke změně daňové legislativy tak, že se Odložené daňové závazky stanou splatnými, potom od účinnosti této změny bude vzorec výpočtu UVK upravený tak, že nebude obsahovat položku ODZ.

- (b) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu a služeb na úhrnné výši (i) Dlouhodobých finančních závazků a Vydaných dluhopisů, (ii) Krátkodobých finančních závazků a Vydaných dluhopisů, (iii) Ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazcích a (iv) Derivátových nástrojích (PPPZ) se vypočte podle následujícího vzorce:

$$PPPZ = \frac{AHPPS}{DU + KU + OZ + DN} \%$$

kde:

**AHPPS** znamená "Aktuální hrubé příjmy z pronájmu a služeb" (Contracted gross rental revenue), tedy v jakýkoli okamžik úhrnnou výši nájemného (vyjádřeného jako roční nájemné, popřípadě přepočteného na tuto bázi) sjednaného Emitentem a osobami ze Skupiny jakožto pronajímateli s třetími osobami (jinými než osobami ze Skupiny) jakožto nájemci z pronájmu nemovitostí, a to na základě písemných smluv platně a účinně uzavřených ke dni výpočtu;

**DU** znamená "Dlouhodobé finanční závazky a Vydané dluhopisy", tedy úhrnnou výši dlouhodobé části "Finančních závazků" (Financial debts) a "Vydaných dluhopisů" (Bonds issued) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

**KU** znamená "Krátkodobé finanční závazky a Vydané dluhopisy", tedy úhrnnou výši krátkodobé části "Finančních závazků" (Financial debts) a "Vydaných dluhopisů" (Bonds issued) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

**OZ** znamená "Ostatní dlouhodobé a krátkodobé závazky", tedy úhrnnou výši "Ostatních dlouhodobých závazků" (Other non-current liabilities), "Krátkodobých závazků z obchodních vztahů" (Trade payables), "Záloh" (Advance payments), "Ostatních krátkodobých finančních závazků" (Other financial current liabilities) a "Ostatních krátkodobých nefinančních závazků" (Other non-financial current liabilities) dle definice přílohy konsolidované účetní závěrky;

**DN** znamená "Derivátové nástroje", tedy úhrnnou výši "Dlouhodobých derivátových nástrojů" (Derivative instruments) a "Krátkodobých derivátových nástrojů" (Derivative instruments) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici.

- (c) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu a služeb za poslední ukončené účetní období na úhrnné výši Úrokových nákladů a Ostatních finančních nákladů za poslední ukončené účetní období (PPPFN) se vypočte podle následujícího vzorce:

$$PPPFN = \frac{AHPPS}{UN + OFN} \%$$

kde:

**AHPPS** znamená "Aktuální hrubé příjmy z pronájmu a služeb" (Contracted gross rental revenue), tak jak jsou definovány výše;

**UN** znamená "Úrokové náklady" (Interest expense), tedy úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů, úrokové náklady na vydané dluhopisy, úrokové náklady související s finančním leasingem a úrokové náklady týkající se ostatních dlouhodobých závazků;

**OFN** znamená "Ostatní finanční náklady", tedy ostatní nákladové položky, jež jsou součástí ostatního čistého finančního výsledku (Other net financial result).

"**Investice do nemovitostí**" znamená úhrnnou výši "Investic do nemovitostí" (Investment property) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

"**Skupina**" znamená, k určitému dni, Emitenta a každou ze společností, která s Emitentem tvoří konsolidační celek anebo splňuje k takovému dni příslušné podmínky pro zařazení do konsolidačního celku Emitenta;

Finanční ukazatele, jakož i ostatní účetní termíny a ukazatele použité v článku 4 těchto Emisních podmínek, které nejsou přímo definovány v článku 4 těchto Emisních podmínek, budou stanoveny na základě auditované konsolidované roční účetní závěrky emitenta vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS. Dodržování těchto ukazatelů bude potvrzeno písemně auditorem Emitenta po dokončení konsolidované roční účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS.

V případě přípravy zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky Emitenta za období 6 (šesti) měsíců daného účetního období vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS budou finanční ukazatele a jejich dodržování potvrzeno písemně statutárními zástupci Emitenta.

Poprvé budou finanční ukazatele kalkulovány a jejich dodržování potvrzeno za období končící 31. 12. 2016.

V případě, kdy nebude některá z položek, která tvoří základ pro výpočet těchto ukazatelů, přímo zjistitelná z konsolidovaných účetních výkazů nebo z přílohy konsolidované účetní závěrky, poskytne Emitent takové položky ze své účetní evidence. Pro odstranění pochybností, není-li výslovně uvedeno jinak, všechny účetní kategorie a částky se rozumí bez daně z přidané hodnoty.

Stav dodržování výše uvedených ukazatelů bude na vyžádání k dispozici Vlastníkům Dluhopisů v pracovních hodinách v Určené provozovně.

## 5. VÝNOS

### 5.1. Způsob úročení, Výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,65 (čtyři celé a šedesát pět desetin) % p.a. Výnosy budou vypláceny pololetně zpětně, vždy k 6. 5. a 6. 11. každého roku (každý takový den dále jen "**Den výplaty úroků**").

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené výše v tomto článku.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek.

"**Výnosovým obdobím**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

### 5.2. Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržování nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 5.3. Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech (BCK Standard 30E/360), přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní.

## 6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.1. Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 6. 11. 2022 (dále jen "**Den konečné splatnosti dluhopisů**").

Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 6.4, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

### 6.2. Odkoupení Dluhopisů; call opce Emitenta

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

Emitent má právo na odkup Dluhopisů před jejich splatností od Vlastníků Dluhopisů k 6. 11. 2020 a 6. 11. 2021 (call opce) (každý takový den pro účely tohoto odstavce dále jen "**Den odkupu**"). V takovém případě Emitent vyzve Vlastníky Dluhopisů k odprodeji všech ve lhůtě nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem odkupu k nejbližší následujícímu Dni odkupu a Vlastníci Dluhopisů mají povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení Emitenta k takovému Dni odkupu Emitentovi odprodat. Oznámení Emitenta o uplatnění jeho práva na odkup Dluhopisů bude uveřejněno způsobem uvedeným v článku 13 Emisních podmínek; bude-li identita Vlastníků Dluhopisů Emitentovi známa, může být jednotlivým Vlastníkům Dluhopisů zasláno oznámení navíc i písemně. Odkupní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den odkupu. Pokud by ovšem Den odkupu připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník Dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely odprodeje Dluhopisů poskytne Vlastník Dluhopisu Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci o Dluhopisech. V míře, ve které to nebude odporovat kogentním právním předpisům, se příslušní Vlastníci Dluhopisů zavazují Dluhopisy, o jejichž odkup Emitent požádá, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje doručením či uveřejněním (podle toho, co bude jako první relevantní) oznámení Emitenta o uplatnění svého práva na odkup.

V případě porušení povinnosti prodat příslušné Dluhopisy Emitentovi, je Emitent oprávněn rozhodnout o předčasné splacení Dluhopisů, ohledně nichž došlo k porušení povinnosti prodat takové Dluhopisy Emitentovi. V rozhodnutí o předčasné splatnosti Dluhopisů Emitent stanoví pro dané Dluhopisy datum předčasné splatnosti (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**"), který nesmí předcházet dni rozhodnutí Emitenta a nesmí následovat 30 (třicet) dní po oznámení tohoto data příslušnému Vlastníkovi Dluhopisu (způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek a/nebo písemně přímo takovému Vlastníkovi Dluhopisu).

### 6.3. Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

#### **6.4. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů**

##### **6.4.1. Předčasné splacení při Změně ovládnání**

Pokud dojde ke Změně ovládnání, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen "**Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení**"). V Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uvede Emitent i rámcové důvody vedoucí ke Změně ovládnání a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.

"**Změna ovládnání**" nastane, pokud JUDr. Radovan Vítek přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 15 % akcií Emitenta včetně (resp. jiného podílu, pokud by došlo ke změně formy společnosti), a současně hlavním akcionářem/společníkem Emitenta, nebo jinak přestane mít možnost ovlivňovat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.

##### **6.4.2. Právo Vlastníků Dluhopisů požadovat předčasné splacení**

Kterýkoli Vlastník Dluhopisu může nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní poté, co bylo Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uveřejněno, dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 9.2 těchto Emisních podmínek.

##### **6.4.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 6.4.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

##### **6.4.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

#### **6.5. Domněnka splacení**

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4.1 považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článku 5, 6, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

### **7. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

#### **7.1. Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v koruně české (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za

podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ neplnění povinností dle těchto Emisních podmínek.

## 7.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen "**Den výplaty úroků**" nebo "**Den konečné splatnosti dluhopisů**" nebo "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**" nebo každý z těchto dní také jen "**Den výplaty**").

## 7.3. Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

"**Pracovním dnem**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

## 7.4. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

"**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**" je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

"**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**" je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však

platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

### 7.5. Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen "**Instrukce**"). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto [článku 7.5](#) a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto [článkem 7.5](#), pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto [článku 7.5](#) a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad.

Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto [článku 7.5](#) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii)

skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

#### **7.6. Změna způsobu provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům Dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

### **8. ZDANĚNÍ**

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

### **9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ**

#### **9.1. Případy neplnění povinností**

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen "**Případ neplnění povinností**"):

(a) *Neplacení*

jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora; nebo

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svoji podstatnou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, zejména jakoukoli povinnost uvedenou v článku 4 těchto Emisních podmínek, a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta*

(i) jakýkoli dluh Emitenta (vyjma dluhů vyplývajících z běžného obchodního styku) v souhrnné částce přesahující 200.000.000 (dvě stě milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně nebude uhrazen Emitentem, v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena; anebo jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele; nebo



(d) *Protiprávnost*

povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela či zčásti právně vymahatelné či se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou významnou povinnost dle Emisních podmínek nebo z Dluhopisů; nebo

(e) *Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje částku 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun) nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun) nebo ekvivalent v jakémkoliv jiné měně); nebo

(f) *Zrušení kotace*

Dluhopisy přestanou být z rozhodnutí Emitenta cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu; nebo

(g) *Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo

(h) *Ukončení podnikání*

Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti;

pak

může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezčízí, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

## 9.2. Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu dle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník Dluhopisu doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti**")

dluhopisů"), ledaže by příslušné neplnění povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek.

### 9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

### 9.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

## 10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. ADMINISTRÁTOR

### 11.1. Administrátor

#### 11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen "Určená provozovna") je na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4

#### 11.1.2. Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo o určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

#### 11.1.3. Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## 11.2. KOTAČNÍ AGENT

### 11.2.1. KOTAČNÍ AGENT

Kotačním agentem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

### 11.2.2. VZTAH KOTAČNÍHO AGENTA K VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

V souvislosti s plněním povinností kотаčního agenta Emise jedná Kотаční agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

## 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ; ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 12.1. PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE

#### 12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále také jen "**Schůze**"), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisu, nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz [článek 12.1.3](#) těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů v případě:

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje; nebo
- (b) návrhu na přeměnu či transakci ve smyslu [článku 4.3 písm. \(b\)](#) těchto Emisních podmínek (s výjimkami uvedenými v bodech (i) a (ii) tamtéž).

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění povinností.

#### 12.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v [článku 13](#) Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisu (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto [článku 12.1.3](#) (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li

navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a) vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## **12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### **12.2.1. Osoby oprávněné účastnit se Schůze**

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisu (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**"), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### **12.2.2. Hlasovací právo**

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

### **12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

## **12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1. Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### **12.3.2. Předseda Schůze**

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisu nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

### **12.3.3. Společný zástupce**

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků Dluhopisů další jednání nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

### **12.3.4. Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2 písm. (a) nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### **12.3.5. Odročení Schůze**

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a), během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

## **12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů**

### **12.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) nebo přeměnou či transakcí dle článku 12.1.2 písm. (b), pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen "**Žadatel**"), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

#### **12.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů**

Pokud je na pořadu jednání Schůze přeměna či transakce dle článku 12.1.2 písm. (b) těchto Emisních podmínek a Schůze s takovou přeměnou či transakcí nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila s přeměnou či transakcí dle článku 12.1.2 písm. (b) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen "**Žadatel**"), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

#### **12.4.3. Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

#### **12.5. Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o změně Emisních podmínek uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) nebo usnesení o přeměně či transakci ve smyslu článku 12.1.2 písm. (b), musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### **13. OZNÁMENÍ**

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta v sekci Pro investory/Dluhopisy. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### **14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k

rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.



## 7. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Dle vědomí Emitenta nemá vyjma Obchodníků, kteří budou nabízet a prodávat Dluhopisy na sekundárním trhu, žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., působí jako Administrátor emise Dluhopisů. Administrátor jedná jako zástupce Emitenta. Za dluhy z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., působí též jako Kodačnický agent.





## 8. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, odměnu právního poradce apod. se pohybovaly kolem 23,5 mil. Kč.

Pokud generální ředitel BCPP rozhodne o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou činit v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50.000 Kč.

Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude použit na refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta. Očekávané výnosy emise Dluhopisů budou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití. Čistý výtěžek emise Dluhopisů odhaduje Emitent na cca 976,5 mil. Kč (za předpokladu prodeje Dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.



## 9. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 9.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Czech Property Investments, a.s., která jako osoba odpovědná za Prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za **Czech Property Investments, a.s.**



Ing. Zdeněk Havelka  
předseda představenstva



Mgr. Kristína Magdolenová  
člen představenstva

### 9.2 ODPOVĚDNÍ AUDITÓŘI

Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za roky 2014 a 2015 byla auditována:

<b>Auditorská firma:</b>	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
<b>Osvědčení č.:</b>	71
<b>Sídlo:</b>	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
<b>Členství v profesní organizaci:</b>	Komora auditorů České republiky
<b>Odpovědná osoba:</b>	Ing. Pavel Kliment
<b>Osvědčení č.:</b>	2145

Auditor, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Obchodníkům či přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### 9.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Emitenta. Údaje vychází z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Emitenta za období končící 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015, vypracovaných v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

**Výkaz o finanční situaci (rozvaha) – údaje v tis. Kč**

	31. 12. 2014	31. 12. 2015
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>75 346 286</b>	<b>77 310 912</b>
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	73 359 911	74 718 330
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>15 116 369</b>	<b>12 707 170</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	2 769 913	2 271 545
Poskytnuté úvěry	7 595 614	4 170 722
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 550 657	3 346 620
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>90 462 655</b>	<b>90 018 082</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>32 490 426</b>	<b>33 830 900</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>47 986 927</b>	<b>43 523 636</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>9 985 302</b>	<b>12 663 546</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>90 462 655</b>	<b>90 018 082</b>

**Výkaz zisků a ztrát – údaje v tis. Kč**

za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2015
Tržby	4 106 252	4 816 737
Provozní hospodářský výsledek	3 789 177	4 044 577
Finanční výsledek hospodaření	-1 710 857	-2 464 455
Zisk za účetní období	1 653 015	955 556

**Výkaz o peněžních tocích – údaje v tis. Kč**

za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2015
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	4 136 319	5 378 876
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-3 860 671	4 044 577
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-735 889	-2 464 455
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období	2 550 657	955 556

**9.4 RIZIKOVÉ FAKTORY**

Jsou uvedeny v kapitole 3 (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

**9.5 ÚDAJE O EMITENTOVI****9.5.1 Základní údaje**

*Obchodní firma:* Czech Property Investments, a.s.

*Místo registrace:* Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 1115

*IČO:* 427 16 161

*Datum vzniku:* Emitent vznikl dne 17. 12. 1991

*Právní forma:* akciová společnost

*Právní řád:* Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ a ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.

*Sídlo:* Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

*Telefonní číslo:* + 420 281 082 110

*Webové stránky:* [www.cpias.cz](http://www.cpias.cz)

*E-mail:* [cpi@cpi.cz](mailto:cpi@cpi.cz)

### **9.5.2 Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost. Emitent vznikl dne 17. 12. 1991 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 1115, vedeného Městským soudem v Praze.

Od svého vzniku v roce 1991 Emitent postupně změnil a výrazně rozšířil sféru své podnikatelské činnosti. V obchodním rejstříku byl 17. 12. 1991 zapsán jako Investiční privatizační fond Boleslavsko, a.s., a věnoval se především aktivitám na kapitálovém trhu. V důsledku změn v průběhu devadesátých let se však Emitent rozhodl svou činnost zaměřit jiným směrem a kapitálový trh v roce 1997 zcela opustil. V září 1998 došlo ke změně obchodní firmy Emitenta na Czech Property Investments, a.s.

#### **1998 – 2002**

Od poloviny roku 1998, kdy byl výrazně navýšen základní kapitál Emitenta, se Emitent začal orientovat na trh s realitami, správu movitého i nemovitého majetku a později i developerskou činnost. Investoval jak do nákupu nemovitostí, tak do oprav a rekonstrukce objektů pro komerční využití. Hlavní aktivity v tomto období směřovaly vedle hlavního města Prahy především do oblasti západních a severních Čech. Portfolio Emitenta a subkonsolidační skupiny CPI se rozrostlo mimo jiné o nájemní bytové domy v Ústí nad Labem, v Brně a v Praze – Letňanech, v oblasti maloobchodu pak o hypermarkety v Chebu, v Nymburce a ve Vyškově, jejichž dlouhodobým nájemcem se stala společnost AHOLD Czech Republic a.s.

#### **2003 – 2007**

Z pohledu rozvoje aktivit a vnitřní organizace Emitenta jde o nejvýznamnější období. Dominantní činností byla i nadále správa a pronájem nemovitostí, a dále akvizice, které se promítly jak ve struktuře majetku Emitenta a subkonsolidační skupiny CPI, tak ve výrazném nárůstu hodnoty jejich aktiv. Posílil především segment hotelnictví, bydlení a maloobchodu v Praze, regionech i na Slovensku. Rozšířil se také fond pozemků, určených k výstavbě zejména rezidenčních projektů.

V tomto období Emitent také významně expandoval v oblasti developmentu. V Praze zahájil a úspěšně dokončil několik bytových projektů, které následně prodal koncovým zákazníkům. V průběhu několika let se také podařilo postupně prodat nájemníkům zhruba 900 nájemních bytů v Praze Letňanech. Pozici významného developera na pražském trhu posílila také výstavba komplexu Nákupní Galerie Fénix a kongresového hotelu Clarion ve Vysočanech, který byl dokončen na jaře roku 2008 a následně prodán.

#### **2008 – 2009**

I přes výrazné zmražení aktivit na realitním trhu, způsobené finanční a následně hospodářskou krizí ve světě, se Emitentovi podařilo dokončit a úspěšně prodat nebo zprovoznit hned několik projektů z oblasti bydlení a hotelnictví. Jediným započatým projektem v tomto období se stal víceúčelový komplex v Ústí nad Labem pod názvem CPI City Center, zastřešující kanceláře, obchodní jednotky a čtyřhvězdičkový hotel.

Již na počátku ekonomické krize Emitent jasně deklaroval svou obezřetnost v plánované výstavbě a namísto nového developmentu se soustředil spíše na konsolidaci aktiv a kapitálu a připravoval si půdu pro budoucí investice. Emitent využil situace k akvizici několika obchodních podílů a započal změny v akcionářské struktuře, které následně vedly k jejímu zjednodušení.

**2010**

Rok 2010 představuje v historii Emitenta výrazný mezník. Emitent v průběhu roku významně investoval především do stávajících nemovitostí, své aktivity rozvinul ale také v oblasti developmentu. Akvizice se dotkly téměř všech segmentů. Emitent a subkonsolidační skupina CPI výrazně rozšířili svůj bytový fond s nájemním bydlením, expandovali v oblasti maloobchodu, zvýšili počet kancelářských ploch a posílili v odvětví hotelnictví a logistiky. Závěrem roku došlo také k významné změně v akcionářské struktuře Emitenta, který se zúžil na jediného vlastníka. Za rok 2010 subkonsolidační skupina CPI vykázala čistý zisk ve výši 1,16 mld. Kč. Tržby z pronájmu nemovitostí se zvýšily na 718,6 mil. Kč a dramatický nárůst zaznamenala také hodnota majetku subkonsolidační skupiny CPI, která dosáhla bezmála 40 mld. Kč.

**2011 - 2012**

V roce 2011 Emitent navázal na rok předešlý a pokračoval v akviziční a developerské činnosti. Emitent a subkonsolidační skupina CPI uzavřeli řadu transakcí, které rozšířily portfolio nemovitostí o další stovky metrů čtverečních logistiky, maloobchodu a kanceláří. Mezi uzavřenými obchody se objevují špičkové kancelářské budovy, významná nákupní centra i plochou menší, v objemu však stejně významné developerské záměry či objekty.

Za rok 2011 subkonsolidační skupina CPI vykázala čistý zisk ve výši 1,14 mld. Kč. Tržby z pronájmu nemovitostí se zvýšily na 1,9 mld. Kč a dramatický nárůst zaznamenala také hodnota majetku subkonsolidační skupiny CPI, která dosáhla 57 mld. Kč. Rok 2012 byl ve znamení čistého zisku 1,44 mld. Kč, tržby z pronájmu nemovitostí vyrostly na 2,3 mld. Kč a hodnota majetku subkonsolidační skupiny CPI se přiblížila těsně k 65 mld. Kč.

**2013**

K důležitým milníkům subkonsolidační skupiny CPI za rok 2013 patřilo úspěšné završení procesu akvizicí maďarského developera Ablon a portfolia nemovitostních fondů Endurance. Tyto obchody masívně posílily tradiční segmenty nejen v České Republice, ale také kancelářské a maloobchodní budovy s významnými nájemci ve Varšavě a Budapešti. Celkem se portfolio Emitenta rozšířilo o 310 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy.

V roce 2013 byl zkolaudovaný a otevřený veřejnosti CPI Retail Park Pelhřimov – nákupní centrum s celkovou pronajímatelnou plochou 2 485 m<sup>2</sup>, přičemž je nájemníky 100% obsazené.

V září 2013 byla zahájena výstavba administrativního projektu Meteor C v Praze, který bude novou částí už fungujícího administrativního komplexu Meteor. Kromě dvou podzemních poschodí parkovacích stání poskytne také obchodní jednotky v přízemí, a až 5 tisíc m<sup>2</sup> kanceláří prvotřídní kvality.

V listopadu 2013 byl představený projekt Ziba Glass Experience Museum v historické budově bývalé Živnobanky v Praze, kde vzniknou i restaurace, kavárny a retailové plochy. CPI BYTY, a.s., v roce 2013 proinvestovalo 270 mil. Kč na renovaci bytových domů, proběhly opravy výtahů, výměna oken, opravy balkónů a revitalizace společných prostor. Za rok 2013 vykázala subkonsolidační skupina CPI čistý zisk 2,0 mld. Kč, tržby z pronájmů přesáhly 3,4 mld. Kč a celková hodnota aktiv se výrazně zvýšila až na 85,6 mld. Kč.

**2014**

V dubnu 2014 Emitent koupil 4 supermarkety (Billa a Penny Market) v Západních Čechách do společnosti CPI Retail Portfolio VIII, s.r.o. Kupní cena byla 67,7 mil. Kč a velikost pronajímatelné plochy je 5,5 tis. m<sup>2</sup>.

V červnu 2014 Radovan Vítek začlenil Emitenta do německé GSG Group (bývalé Orco Germany). Propojení dvou významných realitních skupin proběhlo formou vkladu Emitenta výměnou za akcie.

Radovan Víték, dříve jediný akcionář Emitenta, se touto transakcí a dalšími nákupy akcií stal 92,15% akcionářem GSG Group. Ta má po spojení bilanční sumu přes 4,4 mld. euro

Mimořádná valná hromada akcionářů CPI Property Group S.A. konaná dne 13. 5. 2014 rozhodla o změně obchodního jména z ORCO GERMANY S.A. na GSG GROUP. Následné mimořádné shromáždění valné hromady akcionářů se uskutečnilo 28. 8. 2014, kde bylo rozhodnuto o opětovném přejmenování firemního jména z GSG GROUP na CPI PROPERTY GROUP.

V říjnu 2014 CPI Property Group S.A. provedla akvizici potravinářského a zemědělského uskupení Spojené farmy (United Farms). Skupina se tak rozrostla o 20 tisíc hektarů zemědělské půdy i celé portfolio živočišné výroby. Pozemky se nacházejí z velké části v České republice, konkrétně na severu Čech, tedy na Českolipsku, Děčínsku a ve Šluknovském výběžku.

V listopadu 2014 byl slavnostně otevřen multifunkční projekt Quadrio se špičkovými kanceláři, nákupní galerií a moderními byty v historickém centru Prahy 1 s výbornou dostupností i dopravní obsluhou. Quadrio nabízí přes 16 tisíc m<sup>2</sup> prvotřídních kancelářských ploch, 8 tis. retailových ploch a 2600 m<sup>2</sup> luxusních apartmánů. Část projektu je financována z vlastních zdrojů, část pomocí úvěru od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

V prosinci 2014 byl představen projekt na multifunkční komplex v místě stávajícího královehradeckého hotelu Černigov. Ten bude nahrazen čtyřhvězdičkovým hotelem Clarion, který doplní moderní kongresové centrum, špičkové kanceláře a v uliční úrovni i obchodní prostory. Součástí záměru je vzrostlá zeleň, parková úprava a živý obchodní vnitroblok s restauracemi a kavárnou.

Za rok 2014 vykázala subkonsolidační skupina CPI čistý zisk 1,7 mld. Kč, tržby z pronájmů přesáhly 4,4 mld. Kč a celková hodnota aktiv se zvýšila na 90,4 mld. Kč.

## 2015

V prvním pololetí roku 2015 Emitent dokončil rekonstrukci rezidenčního projektu luxusního hotelu Palais Maeterlinck ve francouzském letovisku Nice. Bývalý dům belgického básníka Maurice Maeterlincka se nachází na Azurovém pobřeží přímo na útesu mezi Nice and Villefranche. Oblast zahrnuje 3 hektary pozemků a víc jak 5000 m<sup>2</sup> rezidenčních prostorů. Rekonstrukce umožnila zřízení luxusních bytových domů, které jsou již z velké části rezervovány. Projekt byl financován s pomocí Barclays Bank.

Emitent přivítal svého prvního nájemce v exkluzivních kancelářích multifunkčního komplexu QUADRIO, kterým byla maďarská skupina MOL (Slovnaft Czech Republic, Pap Oil and MOL Retail). Dalším nájemcem, který na konci května 2015 obsadil 4. patro v QUADRIU, je pojišťovací společnost MetLife Europe Limited.

QUADRIO získalo „The LEED Silver green certification“, jako ocenění celkové kvality projektu a energeticky úsporného řešení ohleduplného k životnímu prostředí.

Za rok 2015 vykázala subkonsolidační skupina CPI čistý zisk 1 mld. Kč, tržby z pronájmů přesáhly 4,6 mld. Kč a celková hodnota aktiv nezaznamenala velký rozdíl oproti 31. 12. 2014 a činí cca 90 mld. Kč (neauditované hodnoty).

## 2016

V první polovině roku 2016 (do data vyhotovení Prospektu) se Emitent rozrostl v oblasti retailu. Akvizicí společnosti Bondy Centrum, a.s. získal nákupní centrum Bondy v Mladé Boleslavi a koupil společnost Shopinvest a.s. získal nákupní centrum Géčko v Českých Budějovicích. O další nákupní centrum se Emitent rozrostl i v Polsku akvizicí společnosti Tarnów Property Development sp. Z o.o.

Od počátku roku 2016 došlo k několika změnám u dluhopisů Emitenta. V prvé řadě byla vydána 26. 2. 2016 nová emise dluhopisů CPI 5,00/2020 v nominální hodnotě 50 mil. euro a s roční úrokovou sazbou

5 %, a zároveň 29. 3. 2016 byla splacena emise dluhopisů CPI 6,05/16 ve jmenovité hodnotě 1.261,8 mil. Kč. Dále došlo ke změně emisních podmínek některých dluhopisů, konkrétně u dluhopisu CPI VAR/19 (CZK, ISIN CZ0003501868) se rozhodlo o prodloužení doby splatnosti a změně úrokové sazby, u emise dluhopisů společnosti CPI BYTY, a.s., došlo k prodloužení splatnosti až o 10 let a k navýšení celkového objemu dluhopisů na 17 miliard Kč. V neposlední řadě bylo 26. 1. 2016 rozhodnuto o snížení objemu dluhopisů CPI VAR/19 EUR z 116.000 kusů na 7.084 kusů a 23. března 2016 byla tato emise předčasně splacena.

### 9.5.3 Investice Emitenta

V následujícím odstavci Emitent uvádí popis hlavních investic provedených od data poslední zveřejněné účetní závěrky.

Během února 2015 byla dokončena fáze C projektu Meteor Centre Office Park v pražském Karlíně a získala tak kolaudační souhlas. Výstavba projektu probíhala od srpna 2013 a investice včetně pořízovací ceny pozemku se vyšplhá na 287 milionů Kč. Do zbrusu nových a vysoce reprezentativních kanceláří se tak již stěhují první nájemci, své sídlo tam stihla přesunout jazyková agentura Channel Crossings. Meteor C na prestižní kancelářské adrese v centru Karlína nabízí prvotřídní kanceláře a obchodní jednotky na ploše přibližně 4.700 m<sup>2</sup>.

Kromě toho, v první polovině roku 2015 byly dosažené významné kroky v oblasti nových akvizic, konkrétně Emitent získal 100% podíl v společnosti OC Futurum Kolín, a.s., která představuje nákupní centrum s rozlohou 10.100 m<sup>2</sup> se supermarketem, nákupní galerií s 50 obchody, restauracemi a 320 parkovacími místy, a 100% podíl v společnosti Karviná Property Development, a.s. s pozemky s rozlohou 42.000 m<sup>2</sup>. Objem těchto dvou investic byl 18,6 mil. euro.

V červnu 2015 Emitent uskutečnil akvizici Hospitality Group ze skupiny CPI PG Group v celkové akviziční ceně 833 mil. Kč. Hospitality Group představuje luxusní hotely a rezidence pod značkou Mamaison, které se nacházejí převážně v hlavních městech střední a východní Evropy.

V prosinci 2015 skupina oznámila akvizici maloobchodního portfolia nemovitostí Gerosa – JMB, a.s. a JMB Lambda s.r.o. V rámci Třebíčska, Liberce a Prahy získala 75 maloobchodních nemovitostí s pronajímatelnou plochou přibližně 45.000 m<sup>2</sup> a generovaným příjmem asi 2,4 mil. euro ročně. Celková akviziční cena činila 38,4 mil. euro.

V první polovině roku 2016 se Emitent rozrostl v oblasti retailu. Akvizicí společnosti Bondy Centrum, a.s. získal nákupní centrum Bondy v Mladé Boleslavi a koupí společnosti Shopinvest a.s. získal nákupní centrum Géčko v Českých Budějovicích. O další nákupní centrum se Emitent rozrostl i v Polsku akvizicí společnosti Tarnów Property Development sp. Z o.o.

### 9.5.4 Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta

K datu tohoto Prospektu se řídicí orgány Emitenta nezavázaly k žádným budoucím investicím, ani o těchto investicích nebylo řídicími orgány Emitenta rozhodnuto.

## 9.6 PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 9.6.1 Hlavní činnosti

Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Podle článku 3 stanov Emitenta je předmětem podnikání Emitenta:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví;

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- provádění veřejných dražeb – dobrovolných;
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Emitent a Skupina jsou jednou z předních realitních skupin zabývajících se developmentem, investicemi a správou nemovitostí. Skupina působí na českém, slovenském, maďarském, polském, francouzském a německém trhu. Dále vlastní několik pozemků v Rumunsku díky akvizici skupiny Ablon, která proběhla 30. 6. 2013. Subkosolidační skupina CPI se od 30. 9. 2013 do 31. 12. 2013 postupně rozrůstala o nemovitostní fond Endurance, který byl součástí skupiny Orco Property Group. V červnu 2014 Radovan Vítek začlenil Emitenta do německé GSG Group (bývalé Orco Germany). V říjnu 2014 CPI Property Group S.A. provedla akvizici potravinářského a zemědělského uskupení Spojené farmy (United Farms). Skupina se tak rozrostla o 20 tisíc hektarů zemědělské půdy i celé portfolio živočišné výroby. V roce 2015 Emitent začlenil do svého portfolia hotely Boutique, Business & Conference a All-Suite Residence provozované pod značkou Mamaison.

Své aktivity rozvíjí v oblasti rezidenčních nemovitostí, kancelářských objektů, obchodních center, hotelového segmentu a logistických areálů.

Emitent působí v následujících segmentech trhu:

#### **Segment Retail**

Maloobchod tvoří v současnosti jeden z nejdynamičtěji se rozvíjejících segmentů činnosti Emitenta. Díky vlastní výstavbě a akviziční činnosti se stávající souborná plocha maloobchodních nemovitostí pohybuje okolo 683.000 m<sup>2</sup>. Maloobchodní nemovitosti Emitenta se vyznačují rozmanitostí ve formě i geografické působnosti. V portfoliu jsou zastoupeny samostatné supermarkety, hypermarkety a hobby markety, dále retail parky a nákupní centra po celé České republice a Slovenské republice a nově od roku 2013 také v Maďarsku a Polsku. Budování hypermarketů a hobby marketů probíhá v úzké spolupráci s významnými nadnárodními řetězci.

Emitent vykázal v roce 2015 příjmy z pronájmů ve výši 1.861 mil. Kč (z toho: Česká republika 1.492 mil. Kč, Slovenská republika 251 mil. Kč, Maďarsko 73 mil. Kč a Polsko 45 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 1.812 mil. Kč (z toho: Česká republika 1.441 mil. Kč, Slovenská republika 253 mil. Kč, Maďarsko 72 mil. Kč a Polsko 46 mil. Kč). Provozní zisk za rok 2015 byl 1.488 mil. Kč (2014: 2.321 mil. Kč) a čistý zisk z pokračujících činností byl 827 mil. Kč (2014: 1.570 mil. Kč). Emitent dosáhl hodnoty portfolia za rok 2015 ve výši 26.062 mil. Kč (z toho: Česká republika 21.766 mil. Kč, Slovenská republika 2.825 mil. Kč, Maďarsko 958 mil. Kč a Polsko 513 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 24.729 mil. Kč (z toho: Česká republika 20.154 mil. Kč, Slovenská republika 3.095 mil. Kč, Maďarsko 954 mil. Kč a Polsko 526 mil. Kč).



### **Segment Kancelářské prostory**

Kancelářské prostory, které tvoří významnou část investičních a developerských aktivit Emitenta a Skupiny, se mohou prezentovat jak koupenými kancelářskými budovami, tak projektováním a výstavbou vlastních administrativních objektů v Praze a krajských městech České republiky pod hlavičkou multifunkčních projektů značky CPI City Center. Od roku 2013 subkonsolidační skupina CPI vlastní kancelářské prostory i v Maďarsku a Polsku. Kancelářské portfolio Emitenta nabízí rozmanitou škálu nemovitostí, od historických budov na prestižních adresách v centru Prahy, přes moderní objekty v menších regionálních městech, až po soudobé kancelářské budovy se špičkovým vybavením a technologickým zázemím. Akvizicí skupiny ABLON v první polovině roku 2013 se portfolio subkonsolidační skupiny CPI rozšířilo o 46.000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch v Budapešti.

Emitent a subkonsolidační skupina CPI dnes vlastní přes 459.000 m<sup>2</sup> kanceláří, z toho 293.000 m<sup>2</sup> v deseti městech České republiky, 4.000 m<sup>2</sup> na Slovensku, 136.000 m<sup>2</sup> v Maďarsku a 26.000 m<sup>2</sup> v Polsku.

Emitent vykázal v roce 2015 příjmy z pronájmů ve výši 1.482 mil. Kč (z toho: Česká republika 1.036 mil. Kč, Slovenská republika 12 mil. Kč, Maďarsko 334 mil. Kč a Polsko 100 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 1.386 mil. Kč (z toho: Česká republika 952 mil. Kč, Slovenská republika 3 mil. Kč, Maďarsko 325 mil. Kč a Polsko 106 mil. Kč). Provozní zisk za rok 2015 byl 1.804 mil. Kč (2014: 1.110 mil. Kč) a čistý zisk z pokračujících činností byl 1.171 mil. Kč (2014: 531 mil. Kč). Emitent dosáhl hodnoty portfolia za rok 2015 ve výši 23.976 mil. Kč (z toho: Česká republika 17.309 mil. Kč, Slovenská republika 235 mil. Kč, Maďarsko 5.102 mil. Kč a Polsko 1.330 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 23.237 mil. Kč (z toho: Česká republika 16.778 mil. Kč, Slovenská republika 241 mil. Kč, Maďarsko 4.869 mil. Kč a Polsko 1.349 mil. Kč).

### **Segment Hotely**

Emitent a subkonsolidační skupina CPI jsou jedním z nejvýznamnějších vlastníků objektů určených pro hotelové a dlouhodobé ubytování v České republice. Portfolio těchto nemovitostí zahrnuje celkem 24 hotelů, z toho je 19 objektů v Praze a krajských městech, 3 v Maďarsku a 2 objekty v Polsku. Soubor činností v tomto segmentu zahrnuje jak rekonstrukci původních objektů, tak výstavbu zcela nových hotelů, které Emitent a subkonsolidační skupina CPI nadále pronajímají provozovatelské společnosti. Dlouhodobým partnerem v této oblasti je český hotelový operátor – společnost CPI Hotels, a.s.

Diversifikované portfolio zahrnuje ubytovny pro dlouhodobé ubytování a hotely v kategorii od dvou do pěti hvězd.

Emitent developoval či akvizičně získal následující objekty v České republice, jež jsou dále provozovány jako hotely:

- Buddha-Bar Hotel Prague\*\*\*\*\* - výstavba dokončena 2009
- Clarion Hotel Prague Old Town\*\*\*\* (Praha) – akvizice v roce 2003
- Clarion Hotel Prague City\*\*\*\* (Praha) – výstavba dokončena 2010
- Clarion Grandhotel Zlatý Lev Liberec\*\*\*\* – akvizice v roce 2007, v roce 2009 dokončena, rekonstrukce druhé části objektu
- Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem\*\*\*\* – výstavba dokončena 2011
- Clarion Congress Hotel Ostrava\*\*\*\* – akvizice v roce 2008
- Clarion Congress Hotel České Budějovice – rekonstrukce dokončena v roce 2012
- Clarion Congress Hotel Olomouc\*\*\*\* - rekonstrukce dokončena v roce 2013
- Hotel Fortuna City\*\*\*(Praha)
- Hotel Fortuna West\*\*\*(Praha)
- Hotel Fortuna Rhea\*\*\*(Praha)
- Hotel Fortuna Luna\*\*/\*\*\*(Praha)
- Hotel Černigov\*\*\* (Hradec Králové)

- Clarion Congress Hotel Prague \*\*\*\*
- Ubytovna Hloubětín (Praha)
- Spa & Kur Hotel Praha\*\*\*
- Riverside Hotel Prague\*\*\*\* – Mamaison
- Residence Belgicka Prague – Mamaison
- Imperial Hotel Ostrava\*\*\*\*\* - Mamaison

Akvizicemi v roce 2013 se portfolio Emitenta a subkonsolidační skupiny CPI rozšířilo o hotel Marriott Courtyard\*\*\*\* v centru Budapešti.

V roce 2015 subkonsolidační skupina CPI začlenila do svého portfolia luxusní hotely provozované pod značkou Mamaison. Hotely jsou provozovány externím hotelovým operátorem a generují příjmy z pronájmu do subkonsolidační skupiny CPI. Hotely se nacházejí na jedinečných místech mnoha nejprestižnějších měst střední a východní Evropy.

Emitent vykázal v roce 2015 příjmy z pronájmů ve výši 465 mil. Kč (z toho: Česká republika 429 mil. Kč, Maďarsko 16 mil. Kč a Polsko 20 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 384 mil. Kč, a to pouze za Českou republiku. Provozní zisk za rok 2015 byl 880 mil. Kč (2014: 298 mil. Kč) a čistý zisk z pokračujících činností byl 735 mil. Kč (2014: 190 mil. Kč). Emitent dosáhl hodnoty portfolia za rok 2015 ve výši 8.306 mil. Kč (z toho: Česká republika 7.121 mil. Kč, Maďarsko 586 mil. Kč a Polsko 599 mil. Kč); v roce 2014 to bylo, jen v České republice, 6.210 mil. Kč.

### **Segment Rezidenční portfolio**

Svou pozornost věnuje Emitent a subkonsolidační skupina CPI dlouhodobě především nájemnímu bydlení. Na základě veřejně dostupných informací (např. Fincentrum Hypoindex, deník Aktuálně.cz) o své konkurenci Emitent odhaduje, že s více jak 12.400 bytovými jednotkami v patnácti městech České republiky zaujímá post druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v České republice.

V průběhu roku 2009 došlo k fúzi několika dceřiných společností zabývajících se správou a pronájmem bytového fondu pod jedinou společnost CPI BYTY, a.s. Rozvoj bytového fondu a dlouhodobých nájemních vztahů je jednou z priorit Emitenta.

Statistika portfolia nájemního bydlení Emitenta a subkonsolidační skupiny CPI eviduje bytové jednotky s celkovou podlahovou plochou přesahující 758.000 m<sup>2</sup>.

Subkonsolidační skupina CPI se prezentuje také v oblasti rezidenčního developmentu, její činnost v tomto odvětví zahrnuje rekonstrukci stávajících objektů, výstavbu bytových a rodinných domů a rezidenčních komplexů. Na Slovensku společnost realizovala dosud jediný rezidenční projekt horských apartmánů u města Ružomberok. V České republice byl dokončen projekt rodinných domů v lokalitě Praha 8 – Březiněves pod názvem Jižní stráň, přičemž výstavba druhé fáze tohoto projektu byla dokončena v červenci 2014.

V roce 2014 byla dále dokončena výstavba bytového domu QUADRIO s 18 luxusními jednotkami v centru Prahy, který je situován v sousedství nového komerčního objektu a kromě zázemí obchodů a služeb nabídne také prostor pro volný čas a odpočinek. Segment luxusních rezidenčních nemovitostí doplňuje taktéž v roce 2014 dokončená rekonstrukce dřívějšího hotelu Palais Maeterlinck na jižním pobřeží Francie, kde je původní objekt rekonstruován do podoby luxusního bytového projektu, v současné době probíhají finální úpravy zahrad.

Emitent očekává v roce 2015 příjmy z pronájmů ve výši 494 mil. Kč (z toho: Česká republika – Praha 52 mil. Kč, Česká republika – ostatní 440 mil. Kč, Francie 2 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 498 mil. Kč (z toho: Česká republika – Praha 60 mil. Kč, Česká republika – ostatní 437 mil. Kč, Francie 1 mil. Kč). Očekávaný provozní zisk za rok 2015 je 91 mil. Kč (2014: 302 mil. Kč) a očekávaný čistý zisk z pokračujících činností je 53 mil. Kč (2014: 136 mil. Kč). Emitent očekává hodnotu portfolia za rok 2015 ve výši 7.456 mil. Kč (z

toho: Česká republika – Praha 1.170 mil. Kč, Česká republika – ostatní 6.191 mil. Kč, Francie 95 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 7.684 mil. Kč (z toho: Česká republika – Praha 1.243 mil. Kč, Česká republika – ostatní 6.344 mil. Kč, Francie 97 mil. Kč).

### **Segment Průmysl a logistika**

Oblast logistiky je v rámci historie činností Emitenta a subkonsolidační skupiny CPI zatím nejmladším odvětvím. Emitent a subkonsolidační skupina CPI vlastní přes 211.000 m<sup>2</sup> pozemků v lokalitách určených k výstavbě areálů lehkého průmyslu a skladování, mimoto investuje do již fungujících projektů. V současnosti Emitent a subkonsolidační skupina CPI vlastní a spravují areál v Brandýse nad Labem a slovenském městě Lozorno. Několik dalších projektů je připraveno k výstavbě na základě konkrétní poptávky, a to především v regionu severních a západních Čech.

Emitent vykázal v roce 2015 příjmy z pronájmů ve výši 300 mil. Kč (z toho: Česká republika 88 mil. Kč, Slovenská republika 175 mil. Kč a Maďarsko 37 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 308 mil. Kč (z toho: Česká republika 89 mil. Kč, Slovenská republika 176 mil. Kč a Maďarsko 43 mil. Kč). Provozní zisk za rok 2015 byl 193 mil. Kč (2014: 290 mil. Kč) a čistý zisk z pokračujících činností byl 82 mil. Kč (2014: 170 mil. Kč). Emitent dosáhl hodnoty portfolia za rok 2015 ve výši 3.676 mil. Kč (z toho: Česká republika 970 mil. Kč, Slovenská republika 2.268 mil. Kč a Maďarsko 438 mil. Kč); v roce 2014 to bylo 3.826 mil. Kč (z toho: Česká republika 1.051 mil. Kč, Slovenská republika 2.327 mil. Kč a Maďarsko 448 mil. Kč).

### **9.6.2 Významné nové produkty a služby**

Emitent v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

### **9.6.3 Hlavní trhy a konkurence**

Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje primárně na český trh s realitami.

Zdrojem informací obsažených v této kapitole jsou následující studie společnosti Jones Lang Lasalle (JLL) a CBRE GmbH (CBRE):

- Investment Market Report Czech Republic Q4 2015,
- Retail Pulse Czech Republic Q4 2015,
- Office Pulse Czech Republic Q4 2015,
- Industrial Pulse Czech Republic Q4 2015.

### **Ekonomický přehled v České republice po vyhodnocení 4. čtvrtletí 2015**

Hrubý domácí produkt byl ve 4. čtvrtletí 2015 meziročně vyšší o 4,0 %, ve srovnání s předchozím čtvrtletím se nezměnil. Celkový růst HDP za celý rok 2015 činil 4,3 %.

Na hospodářském růstu se nejvýznamněji podílel zpracovatelský průmysl, ten meziročně vzrostl o 1,8 %, a to i přes své mírné zpomalení tempa růstu ke konci roku. K hospodářskému růstu dále významně přispěla výroba dopravních prostředků, kovů, plastových výrobků a potravin. Mírným tempem rostla i všechna odvětví služeb. Například obchod, doprava, ubytování a pohostinství se zvýšily meziročně o 0,5 %, informační a komunikační činnosti o 0,4 %.

Tento výrazný růst byl ve 4. čtvrtletí 2015 tažen rovnoměrně jak domácí, tak zahraniční poptávkou. Meziročně vzrostla spotřeba domácností o 2,9 % (mezičtvrtletně o 0,9 %) a investiční aktivita shodně se zahraničním obchodem o 7,9 %.

Rostoucí ekonomická aktivita se projevila i na trhu práce. Ve 4. čtvrtletí 2015 bylo v pojetí národních účtů zaměstnáno v průměru 5.170 tisíc osob, což představuje meziroční růst o 1,1 %, a odpracováno bylo celkem o 1,8 % hodin více než v roce 2014.

### **Trendy realitního trhu v České republice po vyhodnocení 4. čtvrtletí 2015**

Zatímco rok 2014 byl považován za rok investic do průmyslu, rok 2015 je označován jako rok maloobchodních investic, které představují 44 % z celkového objemu investic.

Z hlediska profilu investorů byli neaktivnější developerské společnosti s podílem 28 % z celkového objemu investic, ti byli následováni otevřenými fondy a investičními fondy, na něž připadá 26 % a 16 %.

Celkový objem investic v roce 2015, posílen prodejem obchodního centra Palladium v Praze a residenčního portfolia RPG byty nacházející se v Moravskoslezském kraji, dosáhl hodnoty 2.781 mil. euro. Tyto dvě transakce dosáhly 1.250 mil. euro a společně tvoří více jak polovinu z celkových investic.

V roce 2015 činila průměrná velikost transakce 45,7 mil. euro, což je nad dlouhodobým průměrem, medián dosáhl výše 23 mil. euro (bez nájemního bydlení).

Čtvrté čtvrtletí 2015 bylo netradičně slabé, bylo uzavřeno pouze 11 obchodních transakcí v celkovém objemu 236 mil. euro. Některé transakce, které měly být uzavřeny ve 4. čtvrtletí 2015, byly přesunuty na začátek roku 2016.

#### **(A) Segment maloobchod a očekávaný vývoj**

##### ***Nabídka***

Na konci 4. čtvrtletí 2015 celková maloobchodní plocha v České republice dosáhla 3,750,000 m<sup>2</sup>. Nákupní centra tvoří přibližně 70 % prostoru, retail parky přibližně 26 %. Zbývající prostor tvoří tovární outletová centra a moderní obchodní domy. Kromě toho existuje celá řada hypermarketů s celkovou podlahovou plochou přesahující jeden milion metrů čtverečních v 313 obchodech (některé z nich jsou umístěny v nákupních centrech).

V průběhu roku 2015 bylo dokončeno v České republice zhruba 40.000 m<sup>2</sup> v šesti projektech. Jedná se o nákupní centrum s 26.000 m<sup>2</sup> otevřené v centru Kladna od společnosti Crestyl a pět maloobchodních parků, včetně projektu v Březiněvsi, severně od Prahy, a Vendo parku ve Vlašimi, který byl otevřen v listopadu 2015. Zbývající tři retail parky byly otevřeny na Moravě (Fastmall Retail Park Orlová, Obchodní Centrum Valašské Meziříčí Lidl a OC Rejdiště v Kroměříži). Všechny retail parky dokončené v roce 2015 poskytují mezi 2000 - 4000 m<sup>2</sup> maloobchodní plochy.

##### ***Poptávka a expanzi maloobchodních řetězců***

Česká republika i nadále zůstává aktivní na maloobchodním trhu, se zaměřením poptávky v Praze. Ulice Na Příkopě, Palladium, Centrum Chodov a Nový Smíchov jsou lokality, kterým se podařilo zabezpečit nejvíce nových účastníků na trhu. Franšiza zůstává přednostním obchodním modelem pro nové účastníky trhu, jako je Petit Bateau, Jeff de Bruges, Superdry, The North Face, Tiger Twin Set, Woolrich, Pennyblack a Le Temps des Cerises.

##### ***Nájemné***

Pro prvotřídní nákupní centra s velmi vysokou poptávkou se pohybuje pronájem na úrovni 100 euro za m<sup>2</sup> a měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné v Praze je v ulici Na Příkopě, kde dosahuje 185 euro za m<sup>2</sup> a měsíc. V krajských městech se nájemné pohybuje mezi 25-35 euro za m<sup>2</sup> a měsíc.

#### **(B) Segment kanceláře**

##### ***Nabídka a poptávka***

Ve 4. čtvrtletí 2015 byla v Praze dokončena jedna nová kancelářská budova - Enter Price Office Center. Nachází se v Praze 4 a disponuje 32,185 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Celkově v roce 2015 bylo dokončeno přibližně 190.600 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, což představuje nejvyšší úroveň od

rekordního roku 2008. Většina těchto nabídek byla poskytnuta v Praze 4 (51 %), následovala Praha 5 (28 %) a Praha 8 (13 %).

Ve 4. čtvrtletí 2015 hrubá realizovaná poptávka dosáhla 161.815 m<sup>2</sup>, oproti předchozímu čtvrtletí se jedná o nárůst o 78 %. Díky dobrým výsledkům z předchozích čtvrtletí 2015 se podařilo přesáhnout rekordní výsledek z loňského roku a stát se rokem nejúspěšnějším, pokud jde o hrubou poptávku. V roce 2015 kumulativní hrubá realizovaná poptávka dosáhla téměř 448.900 m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o 36 % oproti roku 2014.

Čistá realizovaná poptávka ve 4. čtvrtletí 2015 činila 104.953 m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o 102 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. Nejvyšší podíl nových pronájmů patří Praze 5 (48,1% čistě realizované poptávky v Praze), následuje Praha 8 (14,1%).

### **Neobsazenost a nájemné**

Míra neobsazenosti v Praze se ve 4. čtvrtletí 2015 snížila o 1,8 procentního bodu na svou současnou úroveň 14,61 %. Nejnižší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 8 (11,1 %), následovala Praha 5 (11,9 %) a Praha 4 (13,2 %). Naopak největší podíl volného místa zůstal v Praze 7 (32,7 %). Největší množství volných prostor bylo zaznamenáno v Praze 5, kde se míra neobsazenosti ve srovnání s předchozím čtvrtletím snížila o 8,6 procentního bodu. Naopak největší nárůst volných ploch byl zaznamenán v Praze 4, kde míra neobsazenosti vzrostla o 1,5 procentního bodu.

Ve 4. čtvrtletí 2015 kancelářský trh v Praze absorboval 83,881 m<sup>2</sup>. Po negativním výsledku z prvního čtvrtletí zůstala čistá absorpce v kladných hodnotách po třetí čtvrtletí v řadě. Celkově v roce 2015 trh absorboval přibližně 182.400 m<sup>2</sup>, což je nejlepší výsledek od roku 2008.

### **(C) Segment logistika a průmyslné budovy**

#### **Nabídka**

Na konci prosince 2015 dosáhl v České republice celkový objem moderních skladových a průmyslových nemovitostí třídy A určených k pronájmu 5,69 milionů m<sup>2</sup>. Celková hodnota hrubé realizované poptávky za rok 2015 je 1.394.300 m<sup>2</sup>, což je vylepšení rekordního výsledku z roku 2014 (1,38 milionů m<sup>2</sup>).

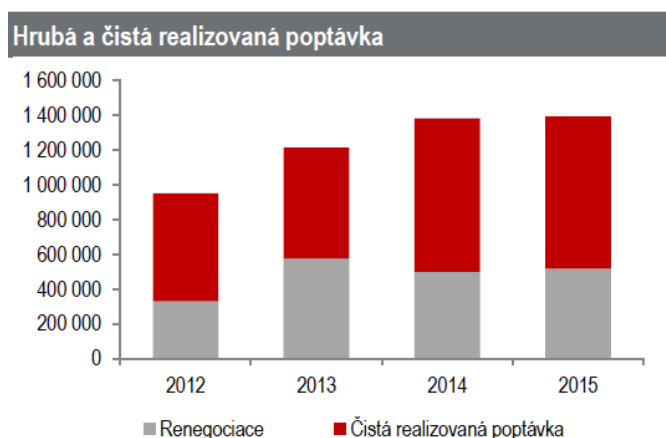
V současnosti je ve výstavbě 29 různých projektů, 11 z nich se začalo stavět ve 4. čtvrtletí 2015. Největším nově započatým projektem posledního čtvrtletí roku 2015 je první budova Panattoni Parku Prague Airport II o rozloze 23.300 m<sup>2</sup>, která se staví pro logistickou společnost DSV Road.

Celkem bylo za rok 2015 dokončeno 565.700 m<sup>2</sup> nových prostor. Jedná se o nejvyšší objem nových prostor od období ekonomické krize. Největší podíl nových prostor byl uveden na trh v Praze (45 %) a v Plzeňském kraji (30 %). Nové projekty vznikaly také v dalších devíti krajích České republiky.

#### **Poptávka**

V posledním čtvrtletí roku 2015 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 444.700 m<sup>2</sup>, což představuje 30% nárůst oproti předešlému kvartálu a 2% nárůst ve srovnání s posledním kvartálem roku 2014. Největší podíl hrubé realizované poptávky byl zaznamenán v Praze, celkem 56 %. Následoval Jihomoravský kraj s 9 % a Plzeňský a Ústecký kraj s 8 %. Takřka čtvrtinu hrubé poptávky realizovala společnost DHL Solutions, která obnovila a rozšířila svou nájemní smlouvu v Prologis Parku Prague Jirny.

Celková hodnota hrubé realizované poptávky za rok 2015 je 1.394.300 m<sup>2</sup>, což je vylepšení rekordního výsledku z roku 2014 (1,38 milionů m<sup>2</sup>). Čistá realizovaná poptávka za rok 2015 dosáhla 875.600 m<sup>2</sup>, jedná se o takřka stejný výsledek jako v roce 2014.

Graf: Hrubá a čistá realizovaná poptávka<sup>1</sup>

### Neobsazenost a nájemné

Průměrná míra neobsazenosti se v posledním čtvrtletí 2015 snížila na 5,1 %, což představuje mezičtvrtletní pokles o 56 bazických bodů. Jde o nejnižší registrovanou míru neobsazenosti od předkrizového období. Meziročně se pak míra neobsazenosti snížila o 314 bazických bodů.

Nejvýraznější rozdíl oproti předchozímu období na dalších důležitých dílčích trzích v České republice byl zaregistrován v Olomouckém kraji, kde došlo k mezičtvrtletnímu poklesu o 794 bazických bodů a míra neobsazenosti je nyní 8,4 %. Nulová míra neobsazenosti byla na konci roku 2015 zaznamenána ve Středočeském, Ústeckém, Zlínském a Libereckém kraji. Velmi nízkou míru neobsazenosti pak vykazují Královéhradecký kraj a Vysočina.

V posledním čtvrtletí roku 2015 zůstalo nominální nájemné za nejkvalitnější prostory v Praze na 3,80 – 4,25 euro / m<sup>2</sup> / měsíc a v Brně na 3,90 – 4,25 euro / m<sup>2</sup> / měsíc. U projektů na míru, obzvláště v lokalitách, kde není velká konkurence, lze však očekávat vyšší hladinu nájemného.

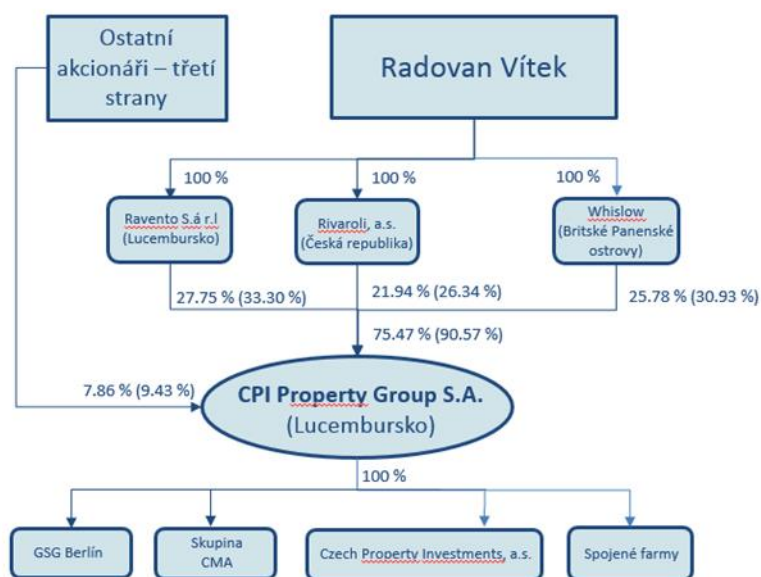
## 9.7 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Emitent je součástí skupiny CPI Property Group. Lucemburská společnost CPI Property Group S.A. se sídlem rue de la Vallée 40, L – 2661, Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, registrační číslo: B 102254, vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

JUDr. Radovan Vítek je 75,47% akcionářem (90,57 % hlasovacích práv) lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. (původně pod názvem GSG GROUP a Orco Germany), která je 100% vlastníkem Emitenta. JUDr. Radovan Vítek vlastní 75,47 % akcií (90,57 % hlasovacích práv) CPI Property Group S.A. prostřednictvím svých investičních společností.

Níže je zobrazena základní struktura Skupiny\* (procenta v závorce představují podíl na hlasovacích právech):

<sup>1</sup> Zdroj: JLL, Industrial Pulse Czech Republic Q4 2015



\*Graf popisuje základní strukturu Skupiny k 31. 3. 2016

K datu Prospektu Emitent jako mateřská společnost vlastnil přímo či nepřímo podíl ve 228 společnostech. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo Emitentem tvoří, spolu s Emitentem, subkonsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem.

Níže je uveden přehled společností tvořících subkonsolidační skupinu CPI (výše majetkové účasti odpovídá podílu na hlasovacích právech u všech společností ovládanými Emitentem):

Společnosti ovládané Emitentem v České republice	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v České republice	Majetková účast (%)
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100	Čáslav Investments, a.s.	100
Balvinder, a.s.	100	Český Těšín Property Development, a.s.	100
Baudry Beta, a.s.	100	Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	100
Baudry, a.s.	100	Družstvo Land	99,96
BAYTON Alfa, a.s.	100	EMH North, s.r.o.	100
BAYTON Delta, a.s.	100	EMH South, s.r.o.	100
BAYTON Gama, a.s.	86,54	EMH West, s.r.o.	100
Beroun Property Development, a.s.	100	Farhan, a.s.	100
Best Properties South, a.s.	100	FL Property Development, a.s.	100
Bondy Centrum, a.s.	100	Gerossa - JMB, a.s.	100
BPT Development, a.s.	100	HD Investment s.r.o.	100
Brandýs Logistic, a.s.	100	Hraničář, a.s.	100
Březiněves, a.s.	100	IGY2 CB, a.s.	100
Camuzzi, a.s.	100	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	100
Carpenter Invest, a.s.	100	Jeseník Investments, a.s.	100
CB Property Development, a.s.	100	JMB Lambda, s.r.o.	100
CD Property s.r.o.	100	Karviná Property Development, a.s.	100
Conradian, a.s.	100	Kerina, a.s.	100

CPI - Bor, a.s.	100	LD Praha, a.s.	100
CPI - Facility, a.s.	100	Lockhart, a.s.	100
CPI - Krásné Březno, a.s.	99,96	Lucemburská 46, a.s.	100
CPI - Land Development, a.s.	100	Malerba, a.s.	100
CPI - Orlová, a.s.	100	Marissa Gama, a.s.	100
CPI - Real Estate, a.s.	100	Marissa Kappa, a.s.	100
CPI - Štupartská, a.s.	99,96	Marissa Omikrón, a.s.	100
CPI - Zbraslav, a.s.	100	Marissa Tau, a.s.	100
CPI Alfa, a.s.	100	Marissa Théta, a.s.	100
CPI Beta, a.s.	100	Marissa West, a.s.	100
CPI BYTY, a.s.	100	Marissa Yellow, a.s.	100
CPI City Center ÚL, a.s.	100	Marissa Ypsilon, a.s.	100
CPI Delta, a.s.	100	Marissa, a.s.	100
CPI East, s.r.o.	100	MB Property Development, a.s.	100
CPI Epsilon, a.s.	100	Modřanská Property, a.s.	100
CPI Flats, a.s.	100	MUXUM, a.s.	100
CPI Group, a.s.	100	Nymburk Property Development, a.s.	100
CPI Heli, s.r.o.	100	OC Nová Zdaboř a.s.	100
CPI Hotels Properties, a.s.	100	OC Spektrum, s.r.o.	100
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100	Olomouc City Center, a.s.	100
CPI Lambda, a.s.	100	Olomouc Office, a.s.	100
CPI Management, s.r.o.	100	Pelhřimov Property Development, a.s.	100
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100	Platnéřská 10 s.r.o.	100
CPI Národní, s.r.o.	100	Prague Property Development, s.r.o.	100
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100	Příbor Property Development, s. r.o.	100
CPI Park Mlýnec, a.s.	100	Quadrio Residence, s.r.o.	100
CPI Park Žďárek, a.s.	100	Residence Belgická, s.r.o.	100
CPI Property, s.r.o.	100	Shopinvest a.s.	100
CPI Reality, a.s.	100	Statenice Property Development, a.s.	100
CPI Retail MB s.r.o.	100	Strakonice Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100	Svitavy Property Alfa, a.s.	100
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100	Svitavy Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	100	Telč Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100	Trutnov Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100	Třinec Investments, s.r.o.	100
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100	Třinec Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	100	Týniště Property Development, s.r.o.	100
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100	Tyršova 6, a.s.	100
CPI Retails ONE, a.s.	100	U Svatého Michala, a.s.	100
CPI Retails TWO, a.s.	100	VERETIX a.s.	100



CPI Services, a.s.	100	Vigano, a.s.	100
CPI Shopping MB, a.s.	100	VM Property Development, a.s.	100
CPI Shopping Teplice, a.s.	100	Vyškov Property Development, a.s.	100
CPI South, s.r.o.	100	Žďár Property Development, a.s.	100
CPI West, s.r.o.	100	Ždírec Property Development, a.s.	100
CURITIBA a.s.	100		
<b>Společnosti ovládané Emitentem na Slovensku</b>	<b>Majetková účast (%)</b>	<b>Společnosti ovládané Emitentem na Slovensku</b>	<b>Majetková účast (%)</b>
CPI Facility Slovakia, a.s.	100	Michalovce Property Development, a.s.	100
CPI Finance Slovakia, a.s.	100	NERONTA, a. s.	100
CPI Retails FIVE, a.s.	100	Office Center Poštová, s.r.o.	100
CPI Retails FOUR, a. s.	100	Považská Bystrica Property Development, a.s.	100
CPI Retails THREE, a.s.	100	Prievidza Property Development, a.s.	100
Čadca Property Development, s.r.o.	100	Ružomberok Property Development, a.s.	100
Komárno Property Development, a.s.	100	Trebišov Property Development, s. r. o.	100
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100	Zvolen Property Development, a.s.	100
<b>Společnosti ovládané Emitentem v Maďarsku</b>	<b>Majetková účast (%)</b>	<b>Společnosti ovládané Emitentem v Maďarsku</b>	<b>Majetková účast (%)</b>
ACGATE Kft.	100	GLOBAL INVESTMENT Kft.	100
Airport City Kft.	100	Hightech Park Kft.	100
Airport City Phase B Kft.	100	Hotel Rosslyn Kft.	100
BC 30 Property Kft.	100	Insite Kft.	100
BC 91 Real Estate Kft.	100	Leriegos Kft.	100
BC 99 Office Park Kft.	100	M3 BC Kft.	100
Bright Site Kft.	100	New Age Kft.	100
Budaörs Office Park Kft.	100	New Field Kft.	100
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100	ORCO Hotel Management Kft.	100
Buy-Way Soroksár Kft.	100	Orco Hotel, Zrt.	100
CPI Hungary Kft.	100	Ozrics, Kft.	100
Europeum Kft.	100	R40 Real Estate Kft.	100
First Site Kft.	100	Residence Izabella, Zrt.	100
Fogarasi 3 BC Kft.	100	Szolgálatóház Kft.	100
GATEWAY Office Park Kft.	100		
<b>Společnosti ovládané Emitentem v Polsku</b>	<b>Majetková účast (%)</b>	<b>Společnosti ovládané Emitentem v Polsku</b>	<b>Majetková účast (%)</b>
"Diana Development" Sp. Z o.o.	100	Orco Hotel Development Sp. z o.o.	100
ABLON sp. z o.o.	100	Orco Hotel Project Sp. z o.o.	100
CENTRAL TOWER 81 Sp. z o.o.	100	Orco Warsaw Sp. z o.o.	100
CPI Poland Sp. Z o.o.	100	Prosta 69 Sp. z o.o.	100
GADWALL, Sp. z o.o.	100	Tarnów Property Development sp. Z o.o.	100
GARET Investment Sp. Z.o.o.	100		

Společnosti ovládané Emitentem v Rumunsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v Rumunsku	Majetková účast (%)
CPI Romania S.R.L.	100	MH Bucharest Properties S.R.L	88
ES Bucharest Development S.R.L.	100	Pro Tower Development S.R.L.	100
ES Bucharest Properties S.R.L.	100	RSL Est-Europe Properties SRL	100
ES Hospitality S.R.L.	100	RSL Real Estate Development S.R.L.	100
LN Est-Europe Development SRL	100		
Společnosti ovládané Emitentem na Kypru	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem na Kypru	Majetková účast (%)
ALAMONDO LIMITED	100	JONVERO LIMITED	100
AVACERO LIMITED	100	LERIEGOS LIMITED	100
AVIDANO LIMITED	100	MESARGOSA LIMITED	100
BREGOVA LIMITED	100	OSMANIA LIMITED	100
CODIAZELLA LTD	100	PRINGIPO LIMITED	100
CPI CYPRUS LIMITED	100	SASHKA LIMITED	100
DERISA LIMITED	100	SHAHEDA LIMITED	100
DORESTO LIMITED	100	TUNELIA LIMITED	100
GOMENDO LIMITED	100	VOLANTI LIMITED	100
GORANDA LIMITED	100	ZLATICO LIMITED	100
ISTAFIA LIMITED	100		
Společnosti ovládané Emitentem v Lucembursku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v Lucembursku	Majetková účast (%)
CPI PG Management, S.á r.l	100	Hospitality Invest Sàrl	100
Endurance Hospitality Asset S.á r.l.	100	MMR Russia S.à r.l	100
Endurance Hospitality Finance S.á r.l.	100		
Společnosti ovládané Emitentem v Rusku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem ve Francii	Majetková účast (%)
Hotel Pokrovka, org. Unit	100	CPI FRANCE aSASU	100
Orco Pokrovka Management o.o.o.	100	CPI IMMO, S.a.r.l.	100
Společnosti ovládané Emitentem v Holandsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v Irsku	Majetková účast (%)
CPI Finance Netherlands B.V.	100	CPI FINANCE IRELAND LIMITED	100
CPI Finance Netherlands III B.V.	100	CPI Finance Ireland III Limited	100
Společnosti ovládané Emitentem na Guernsey	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem na Britských Panenských ostrovech	Majetková účast (%)
ST Project Limited	100	CPI Finance (BVI) Limited	100

Emitent využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

## 9.8 INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek společnosti.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky společnosti na běžný finanční rok.

Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje zejména na český, slovenský, maďarský, polský a francouzský trh s realitami. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na českých a zahraničních trzích. Potenciální nájemce se snaží oslovit nejen kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím, které je pro řadu firem zárukou dlouhodobé spolupráce a motivací i ke změně stávajícího sídla díky možnosti vyjednat výhodnější podmínky v případě spolupráce ve více regionech či lokalitách. Portfolio Emitenta je diverzifikováno mezi kancelářské, retailové a logistické prostory a hotely v několika evropských metropolích - proto jakékoli výkyvy trhu neznamenaají pro Emitenta významné riziko. Emitent vlastní přes 453.000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, 633.000 m<sup>2</sup> retailů, 17 hotelů s více než 8.100 lůžky, a 211.000 m<sup>2</sup> logistických parků a skladových ploch. Emitent je jedním z největších vlastníků nájemních bytů, v počtu 12.536, v rámci celé České republiky. Strategii společnosti je nadále růst a věnovat se správě nemovitostí na zavedené vysoké úrovni. S tím souvisí zvyšování obsazenosti a zkvalitňování služeb nájemcům. Dále se Emitent věnuje developerské výstavbě - na podzim roku 2014 byl úspěšně otevřen multifunkční komplex Quadrio na Národní třídě v Praze. Emitent plánuje několik dalších developerských projektů, např. projekt multifunkčního komplexu v místě stávajícího královehradeckého hotelu Černigov.

V oblasti komerčních nemovitostí provedl v roce 2013 Emitent několik významných akvizic - ABLON a Endurance. Tyto akvizice umožnily Emitentovi nově vstoupit na maďarský a polský nemovitostní trh a zároveň posílit svou pozici na českém realitním trhu a diverzifikovat své portfolio. V roce 2014 došlo k akvizici lucemburské společnosti Endurance Office S.a.r.l. a její dceřiné společnosti Poštová Office Center v Bratislavě, dále Emitent nakoupil 100 % akcií Arena Corner Kft. v Budapešti s pronajimatelnou kancelářskou plochou 29.600 m<sup>2</sup>; v červnu 2014 se v těchto kancelářích podařilo rozšířit pronajatou plochu společnosti Vodafone a významně prodloužit nájemní smlouvu.

Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná, pokles v pronájmech byl způsobený nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Emitent a subkonsolidační skupina CPI jsou připraveni reagovat na konkrétní poptávku poměrně flexibilně a realizovat výstavbu skladů či průmyslových hal na klíč v relativně krátké době.

Nové hotely ve vlastnictví Emitenta si musí poradit s moderními hotely nabízejícími obdobnou či vyšší kvalitu služeb. Výhodou hotelů Emitenta je již existující a věrná klientela, velmi výhodná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty a organizátory akcí. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí, rezidenčním trhu a trhu nájemního bydlení, trhu průmyslových a logistických nemovitostí a trhu cestovního ruchu a pohostinství.

V oblasti nájemního bydlení se Emitent soustředí především na místní trh, kde hodlá stále pokračovat ve strategii se zaměřením na kvalitní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Kategorizací jednotlivých objektů a čtvrtí a přizpůsobení jejich stavu poptávce cílové skupině umožňuje efektivněji investovat do rekonstrukcí a oprav a lépe zacílit obchodní potenciál objektu. I nadále se Emitent bude věnovat podpoře nových pronájmů a výhodným podmínkám určeným například seniorům či významným zaměstnavatelům v regionech. Stejně vysoké tempo růstu investic se nepředpokládá, spíše velmi mírný růst či stabilizace příjmů z nájemného.

V oblasti pronájmu kancelářských prostor je patrná větší konkurence spojená s náklady na pobídky ve formě fit outs/rent frees pro nájemce. S ohledem na relativně vysokou obsazenost a optimálně nastavené podmínky nemovitostí Emitenta je cílem udržet nájemce za stávajících podmínek a aktivně jednat s potenciálními nájemci u volných prostor. Současně budou probíhat v souladu s uzavřenými smlouvami investice do obnovy a oprav nemovitostí, a to jak částečných (u jednotlivých prostor), tak celkových (např. budova Rašínova, Brno).

## 9.9 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 9.10 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

### 9.10.1 Představenstvo Emitenta

Obchodní vedení Emitenta, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má dva členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Představenstvo může hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis. Funkční období členů představenstva je 50 let, s tím, že zanikne-li kterémukoliv členovi představenstva funkce člena představenstva dříve, končí ke stejnému dni funkční období i ostatním členům představenstva. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společnosti.

Členy představenstva Emitenta k datu Prospektu jsou:

**Ing. Zdeněk Havelka**

*předseda představenstva*

Den vzniku členství v představenstvu: 13. 11. 2014

Narozen: 20. 4. 1978

Ing. Zdeněk Havelka dále působí ve statutárních orgánech společnosti:

PV – Cvikov s.r.o., Český Těšín Property Development, a.s., Verneřický Angus a.s., Agrome s.r.o., CPI Palmovka Office, s.r.o., HD Investment s.r.o., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. s r.o., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimír, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI – Land Development, a.s., CPI – Štupartská, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., Beroun Property Development, a.s., CPI Management s.r.o., CPI Property, s.r.o., Baudry Beta, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrera, a.s., BAYTON Gama, a.s., Třinec Investments, s.r.o., Rolnická Skalná s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development s.r.o., Zámek Bezručice, a.s. v likvidaci (pár dní do výmazu), CD Property s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., U svatého Michala, a.s., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., CPI Retail Portfolio V, s.r.o., Statenice Property Development, a.s., IGY2 CB, a.s., Vigano, a.s., Lucemburská 46, a.s., Biohovězí s.r.o., CPI BYTY, a.s., Turati, a.s. v likvidaci, Carpenter Invest, a.s., CPI Národní, s.r.o., CPI Heli, s.r.o., Felisa, a.s., Sistina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Rampino, a.s., Brinkley, a.s., Lavagna, a.s., CPI – Real Estate, a.s., Romney, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI – Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., Duggetti, a.s., LD Praha, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI – Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., Gartmore, a.s., Kerina, a.s., CPI – Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., CPI Reality, a.s., Wingera, a.s., Vedant, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantara, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., Třinec Property Development, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Husson,

a.s., Ogwell, a.s., Margulius, a.s., CPI Retails TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., Sidoti, a.s., CPI – Horoměřice, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., FL Property Development, a.s., Hraničář, a.s., OC Nová Zdaboř a.s., Residence Belgická, s.r.o., CPI Services, a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Farma Valteřice, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., RL – Management s.r.o., CPI – Facility, a.s., Biochov s.r.o., STRM Property, a.s., MB Property Development, a.s., CB Property Development, a.s., Olomouc City Center, a.s., Farma Radeč, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Mařenická farma, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Janovická farma, a.s., Valkeřická ekologická, a.s., Marissa Yellow, a.s., Farma Javorská, a.s., Valdovská zemědělská, a.s., Farma Krásný Les, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o., Robberg, a.s., Materiali, a.s., VERETIX a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Modřanská Property, a.s., Austenit, a.s., CPI Delta, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., Pietroni, s.r.o., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Cerrini, s.r.o., Zelená louka s.r.o., HAINES s.r.o., CPI Meteor Centre, s.r.o., CPI East, s.r.o., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., CPI West, s.r.o., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o., PG-Hazlov a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., Naturland s.r.o., CPI Retail Portfolio I, a.s., SV FÁZE II., s.r.o., OC Spektrum, s.r.o., Spojené farmy a.s., Platnéřská 10 s.r.o., Biopark s.r.o., CPI South, s.r.o., Farma Ploučnice a.s., Tyršova 6, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Gerosa – JMB, a.s., Czech Property Development, a.s., CPI North, s.r.o., EMH West, s.r.o., EMH South, s.r.o., EMH North, s.r.o., ORCO Hotel Riverside, s.r.o., Prague Property Development, s.r.o., Vinice Property Development a.s., MULTICREDIT GROUP a.s. „v likvidaci“, CPI – Bor, a.s., ORCO Hotel Ostrava, a.s., VM Property Development, a.s., MUXUM, a.s., Marissa, a.s., Angusland s.r.o., Biopotraviny s.r.o., Pastviny a.s., Farmy Frýdlant a.s., Týniště Property Development s.r.o., CPI Retails ONE, a.s., JMB Lambda, s.r.o., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., SV Fáze III, s.r.o., ETO, a.s., Společenství vlastníků pro dům U Stadionu 21, Agro 2014 s.r.o., ITL Alfa, s.r.o., Šenovská zemědělská, s.r.o., Statek Mikulášovice, s.r.o., Farma Poustevna, s.r.o., Farma Třebeň, s.r.o., Ekofarma Lipná, s.r.o. a též ve správní radě společnosti ZIBA, o.p.s.

### **Mgr. Kristína Magdolenová**

*člen představenstva*

Den vzniku členství v představenstvu: 15. 2. 2014

Narozena: 18. 2. 1982

Mgr. Kristína Magdolenová dále působí ve statutárních orgánech společností:

CPI BYTY, a.s., Lavagna, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materiali, a.s., ECOFARMA Zdiby s.r.o., Zatepleni.cz s.r.o.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Česká republika, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00.

### **9.10.2 Dozorčí rada Emitenta**

Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je 50 let. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se ZOK nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Jediný člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody).

Členem dozorčí rady Emitenta k datu Prospektu je:

**Milan Trněný***Člen dozorčí rady*

Den vzniku členství v dozorčí radě: 5. 6. 2014

Narozen: 26. 8. 1974

Milan Trněný dále působí v následujících společnostech:

v dozorčích radách společností:

Verneřický Angus a.s., Český Těšín Property Development, a.s., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., CPI – Facility, a.s., Lucemburská 46, a.s., Carpenter Invest, a.s., Rampino, a.s., Brinkley, a.s., Lavagna, a.s., CPI – Real Estate, a.s., Romney, a.s., Felisa, a.s., Sistina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI – Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Husson, a.s., Ogwell, a.s., Margulius, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., LD Praha, a.s., Duggetti, a.s., FL Property Development, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zodiac, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., Třinec Property Development, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantalá, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., Sidoti, a.s., CPI Retails TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., CPI – Horoměřice, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., CPI Reality, a.s., Wingera, a.s., Statenice Property Development, a.s., IGY2 CB, a.s., Vigano, a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Farma Valteřice, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimir, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., CPI – Štupartská, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI – Land Development, a.s., Beroun Property Development, a.s., Strakonice Property Development, a.s., Kerina, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI – Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., Gartmore, a.s., CPI – Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., CPI Seviles, a.s., Hraničář, a.s., OC Nová Zdaboř a.s., CPI Delta, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., CB Property Development, a.s., STRM Property, a.s., MB Property Development, a.s., Olomouc City Center, a.s., Marissa Yellow, a.s., Farma Javorská, a.s., Valdovská zemědělská, a.s., Farma Krásný Les, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Farma Radeč, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Mařenická farma, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Janovická farma, a.s., Valkeřická ekologická, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materiali, a.s., Robberg, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrera, a.s., Baudry Beta, a.s., Austenit, a.s., Modřanská Property, a.s., VERETIX a.s., Zámek Bezdrůžice, a.s. v likvidaci (pár dní do výmazu), Novegro, a.s., PG-Hazlov a.s., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., CURITIBA a.s., CPI Retails ONE, a.s., CPI HOLDING SE, CPI Hotels Properties, a.s., CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Farma Ploučnice a.s., CPI Lambda, a.s., Tyršova 6, a.s., CPI Epsilon, a.s., SG – Industry, a.s. (v konkurzu), BAYTON Gama, a.s., Czech Property Development, a.s., ORCO Hotel Ostrava, a.s., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., VM Property Development, a.s., CPI – Bor, a.s., Spojené farmy a.s., Gerosa – JMB, a.s., CPI Retail Portfolio I, a.s., Pastviny a.s., Farmy Frýdlant a.s., ETO, a.s., Marissa, a.s.

Pracovní adresou člena dozorčí rady je Česká republika, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00.

**9.10.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

#### 9.10.4 Dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Emitent při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen "**Kodex**"). Tento Kodex, který byl vypracován historickou Komisí pro cenné papíry, je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Emitent pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely tohoto Prospektu prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

#### 9.11 HLAVNÍ AKCIONÁŘ

Dříve jediný akcionář Emitenta, JUDr. Radovan Vítek, je 75,47% akcionářem (s podílem 90,57 % na hlasovacích právech) lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. (dříve pod názvem GSG GROUP a Orco Germany), která je 100% vlastníkem Emitenta. Bližší informace ke struktuře Skupiny jsou uvedeny v kapitole 9.7 tohoto Prospektu (*Organizační struktura Emitenta*).

Vztah ovládnutí Emitenta JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládnutí Emitenta byla založena na jiných formách ovládnutí, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi akcionáři, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem.

#### 9.12 FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA

##### 9.12.1 Historické finanční údaje

Od 1. 1. 2005 Emitent vykazuje své výsledky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a Mezinárodními účetními standardy (IAS) ve znění přijatém EU.

Auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta za poslední dvě účetní období končící k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015 vyhotovené v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitolu 4 tohoto Prospektu (*Informace zahrnuté odkazem*)). Výše uvedené účetní závěrky Emitenta jsou navíc součástí výročních zpráv Emitenta za roky 2014 a 2015.

Historické finanční údaje Emitenta za účetní období končící k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015 byly ověřeny auditorem, a to společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, který ověřil účetní závěrky Emitenta a vydal k nim výrok "bez výhrad".

### 9.12.2 Účetní závěrka a mezitímní finanční údaje

Historické finanční údaje Emitenta uvedené v konsolidovaných účetních závěrkách Emitenta vyhotovených v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za poslední dvě účetní období (tj. k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015) byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Emitenta. Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole 9.2 tohoto Prospektu (*Odpovědní auditři*).

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil mezitímní finanční údaje.

### 9.12.3 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

Emitent rovněž prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v souvislosti s jinými právními řízení vedenými proti osobám, které jsou součástí Skupiny, mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Emitenta či Skupiny.

### 9.12.4 Významná změna obchodní nebo finanční situace Emitenta

Od data poslední ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo dle jeho nejlepšího vědomí k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny.

## 9.13 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

### 9.13.1 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta ke dni vydání tohoto Prospektu činí 6.186.996.800 Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 7.733.746 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 800 Kč. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno. Níže uvedená tabulka zobrazuje změny základního kapitálu za roky 2008, 2009, 2010, 2011 a 2012.

#### Údaje o změně základního kapitálu Emitenta

Změna základního kapitálu	2008	2009	2010	2011	2012
Základní kapitál (Kč)	1 093 498 400	1 093 498 400	3 093 498 400	4 428 140 000	6 186 996 800

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

### 9.13.2 Zakladatelské dokumenty a stanovy

*Stanovy:* Platné znění stanov společnosti bylo schváleno 13. 11. 2014. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uloženy ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

*Založení společnosti:* Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. 12. 1991.

*Předmět činnosti:* Cíle a účel Emitenta jsou upraveny ve stanovách, v předmětu podnikání – jedná se o článek 3 stanov - a v kapitole 9.6.1 Prospektu (*Hlavní činnosti*).



### 9.14 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent neviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu.

Následující smlouvy považuje Emitent za významné pro jeho podnikání.

Smluvní vztahy z financování a finančních investic:

- (a) Smlouva o úvěru z 26. 3. 2014 uzavřená mezi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel), Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (věřitel) a společností CPI Národní, s.r.o. (dlužník) se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, registrační číslo 80090, s úvěrovým rámcem 3.700.000.000 Kč. Splatnost úvěru je 30. 6. 2020. Úvěr je úročený 2,10 % p.a.
- (b) Smlouva o úvěru ze dne 1. 7. 2012 uzavřená mezi Emitentem (věřitel) a společností CPI France (dlužník) se sídlem Rue Docteur Baréty – 06 045, Nice, Cedex 1, Francie, registrační číslo 2012 B 01176, s úvěrovým rámcem 40.000.000 euro. Splatnost úvěru je 18. 07. 2017. Úvěr je úročen 3 % p.a.
- (c) Smlouva o úvěru ze dne 15. 12. 2011 uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands B.V. (věřitel) se sídlem Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, registrační číslo 34275928, a Emitentem (dlužník) s úvěrovým rámcem 5.000.000.000 Kč. Splatnost úvěru je 15. 12. 2020. Úvěr je úročen 5,25 % p.a.
- (d) Smlouva o úvěru ze dne 28. 4. 2011 uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands B.V. (věřitel) se sídlem Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, registrační číslo 34275928, a Emitentem (dlužník) s úvěrovým rámcem 9.000.000.000 Kč. Splatnost úvěru je 24. 10. 2020.
- (e) Dne 16. 6. 2010 byla vydána vlastní směnka Emitenta a uzavřená dohoda o směnečném vyplňovacím právu mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. za úvěr mezi Raiffeisenbank a.s. (věřitel) se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901 a společností CPI Byty, a.s. (dlužník) se sídlem Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00 Praha 1, IČO: 262 28 700, s úvěrovým rámcem 3.250.000.000 Kč. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 16. 6. 2020.
- (f) Dne 12. 12. 2008 byla vydána záruka Emitentem za úvěr mezi Československou obchodní bankou, a.s. (věřitel) se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, a společností Marissa Gama, a.s. (dlužník) se sídlem Pohořelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČO: 248 31 972 s úvěrovým rámcem 1.275.000.000 Kč. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 31. 12. 2018.
- (g) Dne 27. 7. 2011 byla vydána záruka Emitenta za úvěr mezi Komerční bankou, a.s. (věřitel) se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1, IČO: 453 17 054, a společnostmi Auto Priemyselný park, s.r.o. Lozorno (dlužník) se sídlem Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČO: 35 808 942, a A/L SK Office 2 s.r.o. (dlužník) se sídlem Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČO: 35 845 082 Bratislava 811 02, s úvěrovým rámcem 50.000.000 euro. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 27. 7. 2016.
- (h) Dne 26. 11. 2008 byla vydána záruka Emitenta za úvěr mezi Raiffeisenbank a.s. (věřitel) se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901, a společností Best Properties South, a.s. (dlužník) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, IČO: 271 03 561, s úvěrovým rámcem 1.381.862.000 Kč. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 31. 12. 2029.
- (i) Dne 17. 4. 2014 byla vydána finanční záruka Emitenta až do výše 2.000.000.000 (dvě miliardy Kč) za dluhy společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00, Česká republika, IČO: 243 13 459, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou u Městského soudu v Praze, z emise dluhopisů

ISIN CZ0003511164 vydaných v objemu 1.125.000.000 Kč s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. a splatností v roce 2019.

Emitent vydal následující dosud nesplacené emise dluhopisů přijaté k obchodování na regulovaném trhu (konkrétně Regulovaném trhu BCPP):

- (a) Dluhopisy CPI 5,10/2021, ISIN CZ0003501868 - dluhopisy CPI 5,10/2021 v celkové jmenovité hodnotě 2.000.000.000 Kč byly vydány 29. 3. 2012 a jsou splatné 29. 3. 2021. Dluhopisy CPI 5,10/2021 jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 5,10 % p.a.
- (b) Dluhopisy CPI VAR/18, ISIN CZ0003511024 – dluhopisy CPI VAR/18 v celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 euro byly vydány 26. 11. 2013 a jsou splatné 26. 11. 2018. Dluhopisy CPI VAR/18 jsou úročeny sazbou 12M EURIBOR + 5,5 % p.a.
- (c) Dluhopisy CPI 4,75/2019, ISIN CZ0003512782 – dluhopisy CPI 4,75/2019 v celkové jmenovité hodnotě 1.500.000.000 Kč byly vydány s datem emise 24. 8. 2015 a jsou splatné 24. 8. 2019. Dluhopisy CPI 4,75/2019 jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 4,75 % p.a.

Emitent vydal následující dosud nesplacené emise dluhopisů, které nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu:

- (a) Dluhopisy CPI 2021, ISIN CZ0003501496 – dluhopisy CPI 2021 v maximální nominální hodnotě 2.500.000.000 Kč byly vydány 8. 2. 2007 a jsou splatné 8. 8. 2021. Dluhopisy CPI 2021 jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6M PRIBOR + 3,5 % p.a.
- (b) Dluhopisy CPI I 8,00/42, ISIN CZ0003502932 - dluhopisy CPI I 8,00/42 v celkové nominální hodnotě 1.000.000.000 Kč byly vydány 5. 12. 2012 a jsou splatné 5. 12. 2042. Dluhopisy jsou úročeny fixním úrokem 8,00 % za rok.
- (c) Dluhopisy CPI III 4,65/22 ISIN CZ0003502924 – dluhopisy CPI III 4,65/22 v celkové nominální hodnotě 1.000.000 tis. Kč byly emitovány 11. 12. 2012 a jsou splatné 6. 11. 2022. Dluhopisy CPI III 4,65/22 jsou úročeny fixním úrokem 4,65 % za rok. Emitent požádal o přijetí těchto dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.
- (d) Dluhopisy CPI IV 4,65/22 ISIN CZ0003502957 – dluhopisy CPI IV 4,65/22 v celkové nominální hodnotě 1.000.000.000 Kč byly vydány 13. 12. 2012 a jsou splatné 6. 11. 2022. Dluhopisy CPI IV 4,65/22 jsou úročeny fixním úrokem 4,65 % za rok. Emitent požádal o přijetí těchto dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.
- (e) Dluhopisy CPI V 8,00/42 ISIN CZ0003502940 - dluhopisy CPI V 8,00/42 v celkové nominální hodnotě 1.000.000.000 Kč byly vydány 17. 12. 2012 a jsou splatné 17. 12. 2042. Dluhopisy CPI V 8,00/42 jsou úročeny fixním úrokem 8 % za rok.

### 9.15 ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Do dokumentu není, vyjma zpráv auditorů zahrnutých odkazem, zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

### 9.16 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a na jeho webových stránkách v sekci Pro investory, část Výroční zprávy; další informace o Emisi jsou uvedeny v části Dluhopisy. Tamtéž jsou k dispozici výroční a pololetní zprávy. Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta, včetně historických finančních údajů Emitenta a jeho dceřiných společností za každý ze dvou finančních roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková dceřiná společnost existuje), jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Zde je též možné nahlédnout do zakladatelských dokumentů a stanov Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.



## 10. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

*Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen "**Devizový zákon**"), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých nabyvatelů Dluhopisů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.*

*V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.*

*V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).*

### Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen "**úrok**") vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně. Základ srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého dluhopisu nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem jednotlivému příjemci (v součtu za všechny dluhopisy vydané daným emitentem a držené daným příjemcem, u nichž je úrok splatný ve stejný den) se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Nicméně pro úrokové příjmy z dluhopisů emitovaných před 1. 1. 2013 se základ srážkové daně i srážková daň zaokrouhlují na celé koruny dolů u jednotlivých dluhopisů samostatně.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, je nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. V tomto případě budou úroky dále podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 1.296.288 Kč. V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Plátce daně nemá povinnost podat místně příslušnému správci daně vyúčtování sraženého zajištění daně.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 1.296.288 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

**Devizová regulace**

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.



## 11. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených počínaje 1. 1. 2014 zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen "ZMPS").

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen "**cizí rozhodnutí**") uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo či právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. Nový ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlídně jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. 12. 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí



v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.



## **12. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

### **12.1 INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM**

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím představenstva dne 25. 9. 2012.

### **12.2 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU DLUHOPISŮ ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU**

Prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2016/050356/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00018/CNB/572 ze dne 4. 5. 2016, které nabylo právní moci dne 5. 5. 2016.

### **12.3 PŘIJETÍ DLUHOPISŮ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU**

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP k 6. 5. 2016. V případě přijetí Dluhopisů k obchodu na Regulovaný trh BCPP, budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

### **12.4 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ**

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

### **12.5 ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA**

V období od poslední konsolidované účetní závěrky Emitenta za rok 2015, kterou ověřil auditor Emitenta, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

### **12.6 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

Emitent prohlašuje, že není a předešlých 12 měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

Emitent rovněž prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v souvislosti s jinými právními řízeními vedenými proti osobám, které jsou součástí Skupiny, mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Emitenta či Skupiny.

**ADRESY**

**EMITENT**

Czech Property Investments, a.s.  
Vladislavova 1390/17  
110 00 Praha 1

**OBCHODNÍCI**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4

Komerční banka, a.s.  
Václavské náměstí 42  
114 07 Praha 1

**PRÁVNÍ PORADCE OBCHODNÍKŮ**

PRK Partners s.r.o.  
advokátní kancelář  
Jáchymova 2  
110 00 Praha 1

**ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4

**AUDITOR EMITENTA**

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