



Czech Property Investments, a.s.

Prospekt pro dluhopisy s pevným výnosem 4,75 % p.a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč
splatné v roce 2019
ISIN CZ0003512782

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem vydávané v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) splatné v roce 2019 (dále jen "**Dluhopisy**" nebo "**Emise**") jejichž emitentem je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 427 16 161, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), jsou vydávány 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 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách. Datum emise je stanoveno na 24. 8. 2015.

Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos ve výši 4,75 % p. a. Úrokový výnos bude splatný čtvrtletně zpětně vždy k 24. 2., 24. 5., 24. 8. 24. 11. příslušného roku. První výplata úrokového výnosu bude splatná 24. 11. 2015. 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 24. 8. 2019.

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 Vedoucími spolumanažery 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. 2015/074029/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2015/00016/CNB/572 ze dne 1. 7. 2015, které nabylo právní moci dne 2. 7. 2015.

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování v Datum emise (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. (dále též jen "**Centrální depozitář**"), přidělen ISIN CZ0003512782.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 29. 6. 2015 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 Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hodin (blíže viz kapitolu 1 (*Důležitá upozornění*)).

Vedoucí spolumanažeri

Komerční banka, a.s.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ



OBSAH

1.	DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	5
2.	SHRNUTÍ	7
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY	16
3.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	16
3.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM.....	27
4.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	31
5.	NABÍDKA A PRODEJ	32
5.1	OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE	32
5.2	UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ	32
5.3	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	34
5.4	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	35
6.	EMISNÍ PODMÍNKY	36
7.	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	55
8.	DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	56
9.	INFORMACE O EMITENTOVÍ	57
9.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	57
9.2	ODPOVĚDNÍ AUDITOŘI.....	57
9.3	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	57
9.4	RIZIKOVÉ FAKTORY.....	58
9.5	ÚDAJE O EMITENTOVÍ.....	59
9.6	PŘEHLED PODNIKÁNÍ	62
9.7	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	71
9.8	INFORMACE O TRENDECH.....	75
9.9	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	76
9.10	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	76
9.11	HLAVNÍ AKCIONÁŘ	80
9.12	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA	80
9.13	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	81
9.14	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	81
9.15	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU.....	83
9.16	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY.....	83
10.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE	84
11.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	88
12.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	90
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.

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 vydání tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání 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 poradcce. 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.

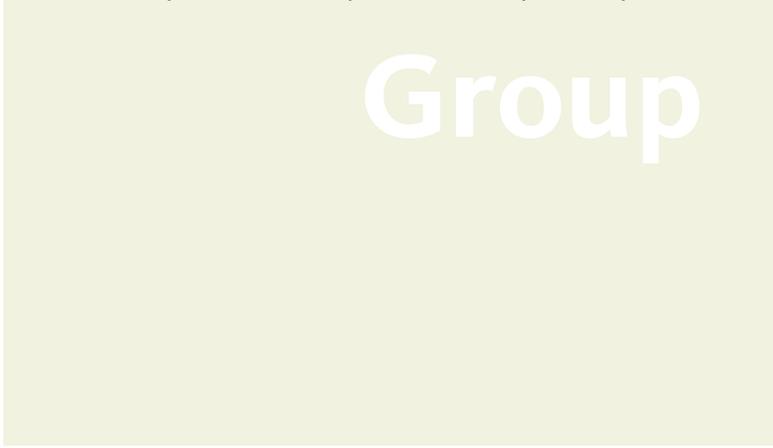
Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů s cennými papíry, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.

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 Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Praha 1. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na webové stránce Emitenta v sekci Pro investory.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora www.kb.cz 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".

Oddíl A – Úvod a upozornění	
A.1	<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>
A.2	Nepoužije se; Emitent nesvolil k použití prospektu pro účely jakékoli následné veřejné nabídky finančním zprostředkovatelem.

Oddíl B – Emitent				
B.1	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Právní obchodní název</td> <td style="vertical-align: top;">a</td> <td>Czech Property Investments, a.s.</td> </tr> </table>	Právní obchodní název	a	Czech Property Investments, a.s.
Právní obchodní název	a	Czech Property Investments, a.s.		
B.2	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</td> <td style="vertical-align: top;">a</td> <td> <p>Emitent má sídlo na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, 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 podířil se ZOK jako celku.</p> </td> </tr> </table>	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	a	<p>Emitent má sídlo na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, 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 podířil se ZOK jako celku.</p>
Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	a	<p>Emitent má sídlo na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, 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 podířil se ZOK jako celku.</p>		

B.4b	Známé trendy pro Emitenta	<p>Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Emitenta.</p> <p>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>Hlavním tahounem vyšší aktivity investorů v regionu a v České republice je přebytek kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti, ve snaze získat lepší výnosy; tomu nahrávají také příznivé podmínky financování.</p> <p>Díky silnému začátku roku 2015 a očekávaným investičním transakcím se předpokládá další úspěšný rok, který by se mohl stát rekordním, pokud by se uzavřely všechny rozjednané transakce. Maloobchod bude nadále zajímavým segmentem. Investoři se kvůli poklesu výnosů u špičkových nemovitostí stále více zaměřují i na jiné typy objektů, které vyžadují proaktivní přístup ke správě, aby zvýšili jejich hodnotu.</p> <p>Za první tři měsíce roku 2015 byly uzavřeny nemovitostní transakce za necelou miliardu euro (915 mil. euro). Jde o druhé nejsilnější čtvrtletí v historii tuzemského trhu a prvních čtvrtletí vůbec. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2014 se jedná o trojnásobek proinvestované sumy a téměř dvojnásobek v porovnání s posledním čtvrtletím 2014. Tento výsledek byl silně ovlivněn největší dosavadní transakcí zaznamenanou na českém trhu, akvizicí obchodního a administrativního centra Palladium (570 mil. euro). Převody retailových a multifunkčních nemovitostí představovaly 78 % z objemu realitních investic v prvním čtvrtletí.</p> <p>Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje zejména na český, resp. slovenský a francouzský trh s realitami. Česká republika je od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. 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. 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. Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná, pokles v pronájmech byl způsoben nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Emitent a jeho subkonsolidační celek 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.</p>
B.5	Popis Skupiny	<p>Emitent je součástí skupiny CPI Property Group (dále též "Skupina"). Lucemburská společnost CPI Property Group S.A. vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.</p> <p>Původně jediný akcionář Emitenta, JUDr. Radovan Vítek, je nyní 92,15% akcionářem společnosti CPI Property Group S.A. (dříve pod názvem GSG GROUP a Orco Germany), která je 100 % vlastníkem Emitenta. V červnu 2014 realitní investor JUDr. Radovan Vítek začlenil Emitenta do skupiny CPI Property Group. Sjedená skupina má lucemburskou mateřskou společnost, CPI Property Group S.A., jejíž akcie se obchodují na frankfurtské burze. Propojení dvou významných realitních skupin proběhlo formou vkladu skupiny</p>

		<p>Emitenta (realitní skupiny CPI) výměnou za akcie CPI Property Group S.A. JUDr. Radovan Vítek, původně jediný akcionář realitní skupiny CPI, se touto transakcí a dalšími nákupy akcií stal 92,15% akcionářem skupiny CPI Property Group. JUDr. Radovan Vítek vlastní akcie CPI Property Group S.A. přes společnosti Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materiali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited.</p> <p>K datu tohoto Prospektu Emitent vlastnil přímo či nepřímo 218 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 "subkonsolidační skupina CPI").</p>																																																			
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																																																			
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.																																																			
B.12	Vybrané historické finanční údaje	<p>Následující tabulky uvádí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za období roku 2013 a 2014 (vždy k 31. 12. uvedeného roku). Údaje vždy vycházejí z auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.</p> <p>Výkaz o finanční situaci (rozhaha) – údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. 12. 2013</th> <th>31. 12. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td>74 708 873</td> <td>75 346 286</td> </tr> <tr> <td>Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí</td> <td>69 963 487</td> <td>73 359 911</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td>10 898 532</td> <td>15 116 369</td> </tr> <tr> <td>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky</td> <td>3 704 688</td> <td>2 769 913</td> </tr> <tr> <td>Poskytnuté úvěry</td> <td>1 547 581</td> <td>7 595 614</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</td> <td>3 005 919</td> <td>2 550 657</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>85 607 405</td> <td>90 462 655</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>25 752 089</td> <td>32 490 426</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td>51 768 938</td> <td>47 986 927</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td>8 086 378</td> <td>9 985 302</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>85 607 405</td> <td>90 462 655</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výkaz zisků a ztrát – údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>za období končící k</th> <th>31.12.2013</th> <th>31. 12. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tržby</td> <td>2 945 158</td> <td>4 106 252</td> </tr> <tr> <td>Provozní hospodářský výsledek</td> <td>2 737 377</td> <td>3 789 177</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>-459 266</td> <td>-1 710 857</td> </tr> <tr> <td>Zisk za účetní období</td> <td>2 008 932</td> <td>1 653 015</td> </tr> </tbody> </table>		31. 12. 2013	31. 12. 2014	Dlouhodobá aktiva	74 708 873	75 346 286	Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	69 963 487	73 359 911	Krátkodobá aktiva	10 898 532	15 116 369	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3 704 688	2 769 913	Poskytnuté úvěry	1 547 581	7 595 614	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 005 919	2 550 657	AKTIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655	Vlastní kapitál	25 752 089	32 490 426	Dlouhodobé závazky	51 768 938	47 986 927	Krátkodobé závazky	8 086 378	9 985 302	PASIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655	za období končící k	31.12.2013	31. 12. 2014	Tržby	2 945 158	4 106 252	Provozní hospodářský výsledek	2 737 377	3 789 177	Finanční výsledek hospodaření	-459 266	-1 710 857	Zisk za účetní období	2 008 932	1 653 015
	31. 12. 2013	31. 12. 2014																																																			
Dlouhodobá aktiva	74 708 873	75 346 286																																																			
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	69 963 487	73 359 911																																																			
Krátkodobá aktiva	10 898 532	15 116 369																																																			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3 704 688	2 769 913																																																			
Poskytnuté úvěry	1 547 581	7 595 614																																																			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 005 919	2 550 657																																																			
AKTIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655																																																			
Vlastní kapitál	25 752 089	32 490 426																																																			
Dlouhodobé závazky	51 768 938	47 986 927																																																			
Krátkodobé závazky	8 086 378	9 985 302																																																			
PASIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655																																																			
za období končící k	31.12.2013	31. 12. 2014																																																			
Tržby	2 945 158	4 106 252																																																			
Provozní hospodářský výsledek	2 737 377	3 789 177																																																			
Finanční výsledek hospodaření	-459 266	-1 710 857																																																			
Zisk za účetní období	2 008 932	1 653 015																																																			

		<p>Výkaz o peněžních tocích – údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>za období končící k</th> <th>31.12.2013</th> <th>31. 12. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>2 062 590</td> <td>4 136 319</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>-875 022</td> <td>-3 860 671</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>-1 984 025</td> <td>-735 889</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období</td> <td>3 005 919</td> <td>2 550 657</td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, 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	31.12.2013	31. 12. 2014	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 062 590	4 136 319	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-875 022	-3 860 671	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1 984 025	-735 889	Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období	3 005 919	2 550 657
za období končící k	31.12.2013	31. 12. 2014															
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 062 590	4 136 319															
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-875 022	-3 860 671															
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1 984 025	-735 889															
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci peněžního období	3 005 919	2 550 657															
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	<p>V období od poslední konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014, kterou ověřil auditor, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p> <p>V období od poslední konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014, kterou ověřil auditor, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným změnám ve finanční situaci Emitenta, které by se daly hodnotit jako významné.</p>															
B.14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny	<p>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.</p> <p>Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.</p>															
B.15	Hlavní činnosti Emitenta	<p>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.</p>															
B.16	Ovládání Emitenta	<p>Emitent je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. CPI Property Group S.A. je jediným akcionářem Emitenta.</p> <p>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.</p> <p>Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcu B.5 výše.</p>															
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	<p>Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírů nebyl přidělen rating.</p>															

Oddíl C – Cenné papíry

C.1	Popis Dluhopisů	Zaknihované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč (s možností navýšení až do 1.500.000.000 Kč), splatné
------------	------------------------	--

		v roce 2019, ISIN CZ0003512782. Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč.
C.2	Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
C.5	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení.	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 (včetně případů platební neschopnosti, nepovolených 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 ovládání Emitenta) a právo rozhodovat na schůzi Vlastníků Dluhopisů o vymáhání dluhů Emitenta. 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. 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.
C.9	Výnos Dluhopisů	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,75 % p.a., a to až do dne konečné splatnosti. Úrok je vyplácen čtvrtletně zpětně, vždy k 24. 2., 24. 5., 24. 8. a 24. 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. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 24. 8. 2019 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Nedochozí k umořování zápůjčky. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Oddíl D – Rizika

D.2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny níže: <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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
------------	--	--

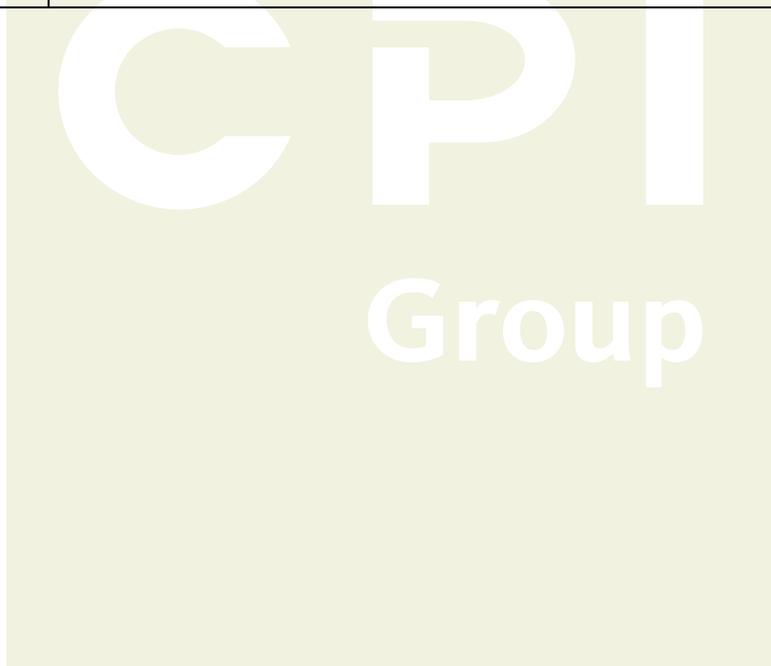
		<p>Emitenta, podle kterých je v případě porušení smluvených podmínek úvěru věřitel oprávněn vyžadovat okamžitou splatnost úvěru.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Emitenta v důsledku neočekávaných změn v podkladových tržních parametrech, jako jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby. • 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. • 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. • Emitent podniká v oblasti realitního trhu a musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, chování konkurence a požadavky spotřebitelů. • 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. • 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. • 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. • 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 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. • 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. • 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. • 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
--	--	--

		<p>v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • 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. • 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. • 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. • 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. • 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.
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"> • Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. • 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. • Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry. • Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů). • Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. • Konečný výnos z držby Dluhopisů může být nižší než předpokládaný výnos v případě předčasného splacení Dluhopisů. • Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým

		<p>zatížením.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reálná návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. • Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná. • Změna právních předpisů či jejich výkladu v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. • Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. • Nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek, což by se nepříznivě projevilo na hospodářské situaci Emitenta. • Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.
--	--	---

Oddíl E – Nabídka		
E.2b	Důvody nabídky použití výnosů	a
		<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 974.500.000 Kč (za předpokladu vydání Dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p>
E.3	Popis podmínek nabídky strany Vedoucích manažerů	ze
		<p>Vedoucí spolumanažeri emise, společnosti Komerční banka, a.s., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále též "Vedoucí spolumanažeri" a každý jednotlivě "Vedoucí spolumanažer"), hodlají Dluhopisy, které upíší od Emitenta, nabízet v rámci sekundárního trhu zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) investorům.</p> <p>Koncoví investoři budou osloveni Vedoucími spolumanažery (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 Vedoucím spolumanažerem 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 Vedoucího spolumanažera peněžní účet v Kč za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Vedoucím spolumanažerem bez poplatků).</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy od Vedoucích spolumanažerů, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Vedoucí spolumanažeri jsou oprávněni objednávkou krátit.</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Vedoucími spolumanažery bude cena za nabízené Dluhopisy (i) při obchodech uskutečněných v Datum emise rovna emisnímu kurzu k Datu emise (tj. 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů), a následně (ii) určena Vedoucími spolumanažery vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejňována na webových stránkách Vedoucích spolumanažerů - (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, a (b) v případě UniCredit Bank Czech Republic and</p>

		<p>Slovakia, a.s., v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů. Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude Vedoucími spolumanažery uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Vedoucími spolumanažery poběží od 7. 7. 2015 do 30. 6. 2016.</p>
E.4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních	<p>Dle vědomí Emitenta nemá vyjma Vedoucích spolumanažerů, kteří umísťují a prodávají Dluhopisy na trhu, žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent pověřil Vedoucí spolumanažery umístěním Emise za odměnu ve výši 2,00 % z celkového objemu umístěných Dluhopisů.</p> <p>Komerční banka, a.s., působí též v pozici Administrátora a v roli Kótačního agenta.</p>
E.7	Odhadované náklady účtované investorovi	<p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Komerční banka, a.s., investorům účtovat žádné poplatky.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude ani 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>



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 jakékoli 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. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání nebo 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 nájmů. 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 tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv Emitenta k 31. prosinci 2014 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty:

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2014:

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Realizovatelná finanční aktiva	49,890	–	–	49,890
Finanční aktiva v reálné hodnotě prostřednictvím výsledku hospodaření	12,053	–	–	12,053
Poskytnuté úvěry	8,195,848	14,662	70,498	8,210,510
–úvěry	8,153,253	14,662	70,498	8,167,915
–Směnky	42,595	–	–	42,595
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	2,230,586	545,038	319,816	2,775,624
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2,550,657	–	–	2,550,657
Celkem	13,039,034	559,700	390,314	13,598,734

(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 32. 12. 2014 Skupina disponovala peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 2.550.657 tis. Kč z toho 973,8 mil. Kč jsou omezené peníze v bance a 33.164 tis. Kč pokladní hotovost. Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků Skupiny 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.

Riziko Likvidity 2014

	Hodnota	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2 - 5 let	> 5 let	Celkem
Vydané dluhopisy	15,873,023	591,292	1,035,435	2,313,497	10,840,670	7,226,587	22,007,480
Finanční závazky	32,480,109	1,751,536	6,025,090	10,906,014	11,902,164	6,461,205	37,046,008
- úvěry od spřízněných stran	114,670	63,346	5,031	11,943	53,902	-	134,222
- úvěry od třetích stran	288,839	203,672	6,347	4,568	97,520	-	312,107
- bankovní úvěry	30,568,203	1,325,938	5,348,593	10,651,767	11,625,314	5,966,791	34,918,402
- závazky z finančního leasingu	567,020	12,254	42,290	65,514	125,428	494,414	739,901
- směny	941,377	146,326	622,829	172,222	-	-	941,377
Závazky z derivátů	391,253	5,570	26,601	108,981	120,780	129,321	391,253
Ostatní dlouhodobé závazky	368,029	-	-	112,484	200,492	55,053	368,029
Ostatní krátkodobé závazky	2,281,330	1,924,254	357,077	-	-	-	2,281,331
Celkem	51,393,744	4,272,652	7,444,203	13,440,976	23,064,105	13,872,166	62,094,101

(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. prosinci 2014, u nichž se předpokládá, že jsou předmětem měnového rizika.

	Měna	Účetní hodnota
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	tis. EUR	18 251
	tis. Kč	1 479
	tis. USD	19
	tis. HUF	922 881
	tis. RON	16
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	tis. EUR	2 791
	tis. Kč	4 467
	tis. PLN	118
	tis. HUF	801 091
Poskytnuté úvěry	tis. EUR	102 396
Realizovatelná finanční aktiva	tis. EUR	1 383
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	tis. EUR	(3 558)
	tis. Kč	(752)
	tis. USD	(14)
	tis. HUF	(1 634 966)
	tis. RON	(84)
Finanční závazky	tis. EUR	(344 994)
	tis. CHF	(1 878)
Vydané dluhopisy	tis. EUR	(150 328)
Derivátové nástroje	tis. EUR	(2 062)
Čistá pozice	tis. EUR	(376 120)
Čistá pozice	tis. Kč	5 194
Čistá pozice	tis. USD	5
Čistá pozice	tis. PLN	118
Čistá pozice	tis. HUF	89 006
Čistá pozice	tis. RON	(68)
Čistá pozice	tis. CHF	(1 878)

(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.

(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, hypoteční úvěry budou opět

snadněji dostupné, 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. 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 neurčité 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 změny 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 prisouzení 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 obsluhovat budovy 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 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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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

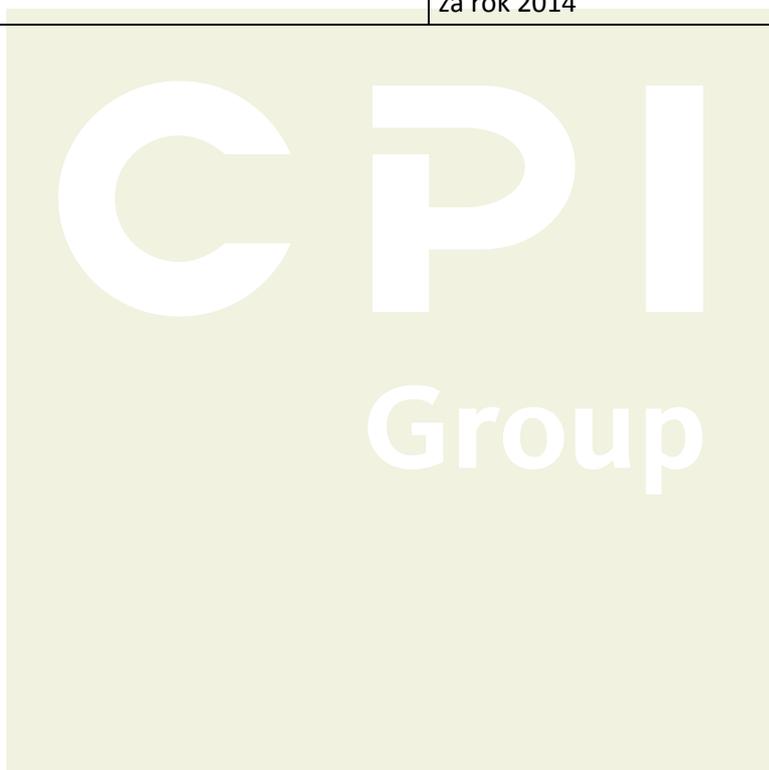
takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta, splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či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



4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

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

Informace	Dokument	Strana
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka za rok 2013	Překlad konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2013	1 – 121
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka za rok 2014	Překlad konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2014	1 – 112
Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce za rok 2013	Překlad zprávy nezávislého auditora pro akcionáře Emitenta za rok 2013	1 – 4
Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce za rok 2014	Překlad zprávy nezávislého auditora pro akcionáře Emitenta za rok 2014	1 – 4



5. NABÍDKA A PRODEJ

5.1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů ze dne 29. 6. 2015 společností (i) 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, a (ii) 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, jakožto Vedoucí spolumanažery některými činnostmi spojenými s přípravou Emise a nabídkou a umístěním Dluhopisů. Kromě toho Emitent též pověřil společnost Komerční banka, a.s., činnostmi Administrátora a činnostmi Kodačnického agenta.

Emitent se rozhodl vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč (s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty až do 1.500.000.000 Kč). Emitent uveřejnil tento Prospekt pro účely veřejné nabídky v České republice a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Předmětem nabídky budou veškeré Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna výhradně prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, kteří upíší Dluhopisy od Emitenta a následně je prodají koncovým investorům, jak je popsáno níže.

5.2 UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

K Datu emise předpokládá Emitent vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč - s možností navýšení objemu Emise v Emisní lhůtě (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách), a po jejím uplynutí i v rámci Dodatečné emisní lhůty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách), a to až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v závislosti na zájmu investorů.

Emitent udělil Vedoucím spolumanažerům výhradní pověření v souvislosti s Emisí působit v rolích vedoucích spolumanažerů a obchodníků a Vedoucí spolumanažeréři se zavázali vůči Emitentovi vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které na nich lze rozumně požadovat, aby vyhledali potenciální investory (zájemce o koupi Dluhopisů) a prodali jim Dluhopisy na sekundárním trhu. Vedoucí spolumanažeréři ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádnou pevnou povinnost Dluhopisy upsat či koupit – Dluhopisy budou umístěny Vedoucími spolumanažerými na "best efforts" bázi. Emitent se dále ve smlouvě o zabezpečení vydání tuzemské dluhopisové emise zavázal zaplatit Vedoucím spolumanažerům za umístění Dluhopisů odměnu ve výši 2,00 % z celkové jmenovité hodnoty takto jimi umístěných Dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Vedoucími spolumanažerými poběží od 7. 7. 2015 a skončí 30. 6. 2016. Výsledky veřejné nabídky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta (v sekci Pro investory/Dluhopisy) a Vedoucích spolumanažerů (v případě Komerční banky, a.s., v sekci O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky, a v případě UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů) bez zbytečného prodlení po ukončení nabídky, nejpozději 1. 7. 2016.

Dluhopisy budou v rámci sekundární nabídky nabídnuty ke koupi a umístěny Vedoucími spolumanažerými (a) formou veřejné nabídky investorům (včetně retailových investorů) v České republice, a/nebo (b) vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínky, 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 Vedoucími spolumanažery (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 Vedoucím spolumanažerem 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 Vedoucího spolumanažera peněžní účet v Kč za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Vedoucím spolumanažerem bez poplatků), případně mohou být Vedoucími spolumanažerem vyzváni k předložení dokladu totožnosti.

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s Vedoucími spolumanažery nejpozději 3 (tři) pracovní dny před Datem emise smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě Vedoucí spolumanažeři Dluhopisy k Datu emise upíší a koupí (v případě následných tranší Dluhopisů bude Datum emise nahrazeno posledním pracovním dnem v daném měsíci počínaje dnem 30. 9. 2015). Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Vedoucí spolumanažeři objednávky podané koncovými investory a převedou Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň Vedoucí spolumanažeři inkasují z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené Komisionářské smlouvy. Kupní cena za Dluhopisy bude shodná s (i) emisním kurzem k Datu emise (tj. 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů), kupuje-li koncový investor Dluhopisy k Datu emise, nebo (ii) cenou, za kterou Vedoucí spolumanažer upisuje a kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu a uveřejněnou na webových stránkách Vedoucíh spolumanažerů, (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, a (b) v případě UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů. Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude Vedoucími spolumanažery uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy od Vedoucíh spolumanažerů, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Vedoucí spolumanažeři jsou oprávněni objednat 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 příslušnému Vedoucímu spolumanažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Vedoucí spolumanažer zašle jednotlivým investorům 1 (jeden) obchodní 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 nebude Komerční banka, a.s., investorům účtovat žádné poplatky.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude ani 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 uvedeném 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 a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém 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, nebo jiný nabídkový či propagační materiál 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 jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před schválením Prospektu jsou Emitent, Vedoucí spolumanažeři, potenciální investoři a všechny další osoby, jimž se tento Prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Prospekt nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent nebo Vedoucí spolumanažeři (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 nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní 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 Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen "**Zákon 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 Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.

Vedoucí spolumanažeři 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. Vedoucí spolumanažeři mohou tuto stabilizaci kdykoliv ukončit. Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).

6. EMISNÍ PODMÍNKY

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 427 16 161, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**"), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 4,75 % p.a., splatné v roce 2019 (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 21. 4. 2015. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003512782. Název Dluhopisu je Dluhopis CPI 4,75/2019.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat 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 (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 Komerční banky, 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 Datu emise. 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 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Počet Dluhopisů je 100.000 (slovy: jedno sto tisíc) 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, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

2.1. Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 24. 8. 2015 (dále jen "**Datum emise**"). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která skončí uplynutím 6 (šesti) měsíců od Data emise (dále jen "**Emisní lhůta**"), případně dodatečné lhůty pro upisování (dále také "**Dodatečná emisní lhůta**"), pokud nebude Emisní lhůta dostačující. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky.

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty, vydat Dluhopisy i ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případně Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise uvedená v článku 1.1 shora.

2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

2.3. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty prostřednictvím vedoucích spolumanažerů Emise, společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a Komerční banka, a.s. (dále též "**Vedoucí spolumanažeři**"), ke koupi v rámci sekundárního trhu kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a prospektem Dluhopisů.

Emitent udělil Vedoucím spolumanažerům výhradní pověření v souvislosti s Emisí působit v rolích vedoucích spolumanažerů a obchodníků a Vedoucí spolumanažeři se zavázali vůči Emitentovi vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které na nich lze rozumně požadovat, aby vyhledali potenciální investory (zájemce o koupi Dluhopisů) a prodali jim Dluhopisy na sekundárním trhu. Vedoucí spolumanažeři ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádnou pevnou povinnost Dluhopisy upsat či koupit.

Dluhopisy umístěné Vedoucími spolumanažery budou k Datu emise, nebo jakýmkoli pozdějším datům dohodnutým mezi Emitentem a Vedoucími spolumanažery, vydány připsáním na majetkové účty Vedoucích spolumanažerů na základě smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené před dnem příslušným vypořádání primárního úpisu, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat, a povinnost Vedoucích spolumanažerů upsat a koupit, Dluhopisy za podmínek ve smlouvě uvedených.

Vedoucí spolumanažeři mohou Dluhopisy upisovat v sídle Emitenta, příp. Vedoucích spolumanažerů, a to i za použití prostředků komunikace na dálku, počínaje 7. 7. 2015 v souladu s příslušnými právními předpisy.

Dluhopisy budou v příslušný den vypořádání dohodnutý ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů připsány ve prospěch Vedoucích spolumanažerů v evidenci Vlastníků Dluhopisů proti zaplacení emisního kurzu na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem Vedoucím spolumanažerům.

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 Celkových aktiv (CA); 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 na úhrnné výši (i) Dlouhodobých finančních dluhů a dluhopisů, (ii) Krátkodobých finančních dluhů a dluhopisů, (iii) Ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazcích a (iv) Závazcích z derivátů bude vyšší než 8 %;
- (c) výše Vlastního kapitálu (VK) bude vyšší než 12,5 mld. Kč; a
- (d) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu 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 nepřevéde, 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 nezíská, ani nepronajme/nepropachtuje (a zajistí, aby ani žádná společnost, která je nebo se stane součástí Skupiny, neprodala, nedarovala ani jinak nezískala, 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 sérií 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:

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

kde:

CA znamenají "Celková aktiva" (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 obchodní pohledávky (Trade receivables), ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva (Other financial and non-financial current assets), krátkodobé poskytnuté úvěry (Loans provided) a peněžní prostředky a jiné 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 % Celkových aktiv;

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

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 na úhrnné výši (i) Dlouhodobých finančních dluhů a dluhopisů, (ii) Krátkodobých finančních dluhů a dluhopisů, (iii) Ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazcích a (iv) Závazcích z derivátů (PPPZ) se vypočte podle následujícího vzorce:

$$PPPZ = \frac{AHPP}{DU + KU + OZ + ZD} \%$$

kde:

AHPP znamená "Aktuální hrubé příjmy z pronájmu" (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 dluhy a dluhopisy", tedy úhrnnou výši dlouhodobé části "Finančních dluhů" (Financial debts) a "Vydaných dluhopisů" (Bonds issued) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

KU znamená "Krátkodobé finanční dluhy a dluhopisy", tedy úhrnnou výši krátkodobé části "Finančních dluhů" (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), "Přijatých 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;

ZD znamená "Závazky z derivátů", tedy úhrnnou výši "Dlouhodobých závazků z derivátů" (Non-current liabilities from derivatives) a "Krátkodobých závazků z derivátů" (Current liabilities from derivatives) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici.

- (c) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu 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:

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

kde:

AHPP znamená "Aktuální hrubé příjmy z pronájmu" (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 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. 2015.

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 4,75 (čtyři celé a sedmdesát pět desetin) % p.a. Výnosy budou vypláceny čtvrtletně zpětně, vždy k 24. 2., 24. 5., 24. 8. a 24. 11. každého roku (každý takový den dále jen "**Den výplaty úroků**"). Prvním Dnem výplaty úroků bude 24. 11. 2015.

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 tříměsíční období počínaje Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující tříměsíční 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 zadržetí 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 24. 8. 2019 (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

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

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 (tří) 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 odesána 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, odesána 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 jakékoli 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 Komerční banka, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen "**Určená provozovna**") je na následující adrese:

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

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 Komerční banka, a.s.

11.2.2. Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností kотаčního agenta Emise jedná Kotační 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 nezanikly 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 nezanikly 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 www.cpi.cz, 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

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na emisi Dluhopisů, který je pro emisi Dluhopisů podstatný, s výjimkou zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umísťují a prodávají Dluhopisy na trhu. Emitent pověřil Vedoucí spolumanažery umístěním Emise za odměnu ve výši 2,00 % z celkové jmenovité hodnoty takto jimi umístěných Dluhopisů.

Komerční banka, a.s., působí jako Administrátor. Administrátor jedná jako zástupce Emitenta. Za závazky 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.

Komerční banka, a.s., působí jako Kodační agent.



8. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, odměnu Vedoucích spolumanažerů, právního poradce Vedoucích spolumanažerů a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, budou pohybovat kolem 2,55 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů, tj. 25.500.000 Kč v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů (1.000.000.000 Kč) k Datu emise.

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.

Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů, bude po odečtení nákladů uvedených v předchozím odstavci cca 974.500.000 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.



9. INFORMACE O EMITENTOVĚ

9.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY

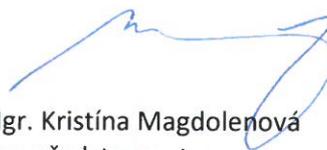
Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Czech Property Investments, a.s., která jako osoba odpovědná za Prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností 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 AUDITČŘI

Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	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
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	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 Vedoucím spolumanažerům 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 auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta za období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, vypracované v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

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

	31. 12. 2013	31. 12. 2014
Dlouhodobá aktiva	74 708 873	75 346 286
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	69 963 487	73 359 911
Krátkodobá aktiva	10 898 532	15 116 369
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3 704 688	2 769 913
Poskytnuté úvěry	1 547 581	7 595 614
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 005 919	2 550 657
AKTIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655
Vlastní kapitál	25 752 089	32 490 426
Dlouhodobé závazky	51 768 938	47 986 927
Krátkodobé závazky	8 086 378	9 985 302
PASIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655

Výkaz zisků a ztrát – údaje v tis. Kč

za období končící k	31. 12. 2013	31. 12. 2014
Čisté tržby	2 945 158	4 106 252
Provozní hospodářský výsledek	2 737 377	3 789 177
Finanční výsledek hospodaření	-459 266	-1 710 857
Zisk za účetní období	2 008 932	1 653 015

Výkaz o peněžních tocích – údaje v tis. Kč

za období končící k	31. 12. 2013	31. 12. 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 062 590	4 136 319
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-875 022	-3 860 671
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1 984 025	-735 889
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	3 005 919	2 550 657

9.4 RIZIKOVÉ FAKTORY

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

9.5 ÚDAJE O EMITENTOVĚ

9.5.1 Základní údaje

<i>Obchodní firma:</i>	Czech Property Investments, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 1115
<i>IČO:</i>	427 16 161
<i>Datum vzniku:</i>	Emitent vznikl dne 17. 12. 1991
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Právní řád:</i>	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.
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.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 oblastí 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 zmaření 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. m² pronajímatelné plochy.

V roce 2013 byl zkolaudovaný a otevřený veřejnosti CPI Retail Park Pelhřimov – nákupní centrum s celkovou pronajímatelnou plochou 2 485 m², 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 m² 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. m².

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 Vítek, 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, což ji řadí na třetí místo mezi středoevropskými realitními skupinami.

V srpnu 2014 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 m² rezidenčních prostorů. Rekonstrukce umožnila zřízení luxusních bytových domů, které jsou již z velké části rezervovány. Projekt byl financován s pomocí Barclays Bank.

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 obslužností. Quadrio nabízí přes 16 tisíc m² prvotřídních kancelářských ploch, 8 tis. retailových ploch a 2600 m² 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.

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 m².

9.5.4 Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta

Kromě již uvedených developerských projektů, je na nadcházející roky připraveno několik developerských záměrů. K datu tohoto Prospektu Emitent není vůči žádné třetí straně zavázán jakýkoli z výše uvedených záměrů uskutečnit.

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.

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

Emitent působí v následujících segmentech trhu:

Segment CPI 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 611.000 m². 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.

Segment CPI Office

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.

Emitent a subkonsolidační skupina CPI dnes vlastní přes 273.000 m² kanceláří v deseti městech České republiky. Akvizicí skupiny ABLON v první polovině roku 2013 se portfolio subkonsolidační skupiny CPI rozšířilo o 134.000 m² kancelářských ploch v Budapešti.

Segment CPI Hospitality

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 17 objektů v Praze a krajských městech. 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, 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***

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

Segment CPI Residence

Svou pozornost věnuje Emitent a subkonsolidační skupina CPI dlouhodobě především nájemnímu bydlení. Na základě veřejně dostupných informací o své konkurenci Emitent odhaduje, že s více jak 12.500 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 pronájemem 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 775.000 m².

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.

Segment CPI Logistics

Oblast logistiky je v rámci historie činností Emitenta a subkonsolidační skupiny CPI zatím nejmladším odvětvím. Emitent a subkonsolidační skupina CPI vlastní přes 212.000 m² 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.

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 DTZ Czech Republic, a.s. (DTZ):

- Investment Market Update Czech Republic Q1 2015 – Nejsilnější 1. čtvrtletí v historii,
- Property Times Czech Republic Retail Q1 2015 – Nízká nabídka nově dokončených ploch,
- Property Times Prague Office Q1 2015 – Neobsazenost stále roste,
- Property Times Czech Republic Industrial Q1 2015 – Výrobní společnosti tahounem poptávky.

Ekonomický přehled v České republice po vyhodnocení prvního čtvrtletí 2015

Česká ekonomika by měla v roce 2015 růst o 2,8 % díky nižším cenám ropy, které snižují inflaci a zvyšují disponibilní příjmy domácností i zisky firem.

Zahraniční poptávka poroste letos pomaleji než v roce 2014, zejména kvůli recesi v Rusku. To ovlivní růst exportu, který tento rok zpomalí na 5,8 % oproti 7,5 % v loňském roce.

Index spotřebitelských cen v únoru 2015 dosáhl 0,1 % a výše průměrného ročního indexu by se měla ustálit na 0,4 %. Spotřebitelské výdaje by letos měly růst o 2,4 % v porovnání s 1,4 % v roce 2014, a to díky nízké inflaci a zvýšení reálných mezd o očekávaných 2,8 %. Míra nezaměstnanosti dosahovala na konci února 7,5 %. Snížila se tedy oproti lednu o 20 základních bodů a během roku bude nadále klesat, i když pomalým tempem. Tržby v maloobchodu v únoru 2015 rostly o 6,3 %.

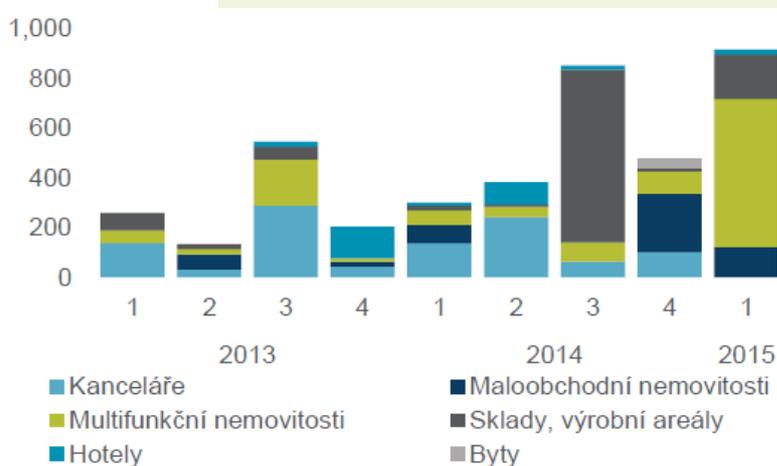
Trendy realitního trhu v České republice po vyhodnocení prvního čtvrtletí 2015

Hlavním tahounem vyšší aktivity investorů v regionu a v České republice je přebytek kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti, ve snaze získat lepší výnosy; tomu nahrávají také příznivé podmínky financování.

Díky silnému začátku roku a očekávaným investičním transakcím se předpokládá další úspěšný rok, který by se mohl stát rekordním, pokud by se uzavřely všechny rozjednané transakce. Maloobchod bude nadále zajímavým segmentem. Investoři se kvůli poklesu výnosů u špičkových nemovitostí stále více zaměřují i na jiné typy objektů, které vyžadují proaktivní přístup ke správě, aby zvýšili jejich hodnotu.

Za první tři měsíce roku 2015 byly uzavřeny nemovitostní transakce za necelou miliardu euro (915 mil. euro). Jde o druhé nejsilnější čtvrtletí v historii tuzemského trhu a prvních čtvrtletí vůbec. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2014 se jedná o trojnásobek proinvestované sumy a téměř dvojnásobek v porovnání s posledním čtvrtletím 2014. Tento výsledek byl silně ovlivněn největší dosavadní transakcí zaznamenanou na českém trhu, akvizicí obchodního a administrativního centra Palladium (570 mil. euro). Převody retailových a multifunkčních nemovitostí představovaly 78 % z objemu realitních investic v prvním čtvrtletí.

Graf: Objem investic dle sektoru (v mil. euro)



Zdroj: DTZ

(A) Segment maloobchod a očekávaný vývoj

V prvním čtvrtletí 2015 bylo pro veřejnost otevřeno jediné nákupní centrum – Central Kladno, a to by se také mělo stát největším nákupním centrem, které bude v roce 2015 otevřeno.

Roční nabídka nových ploch bude pravděpodobně o 25% nižší než v loňském roce, pouze okolo 60.000 m².

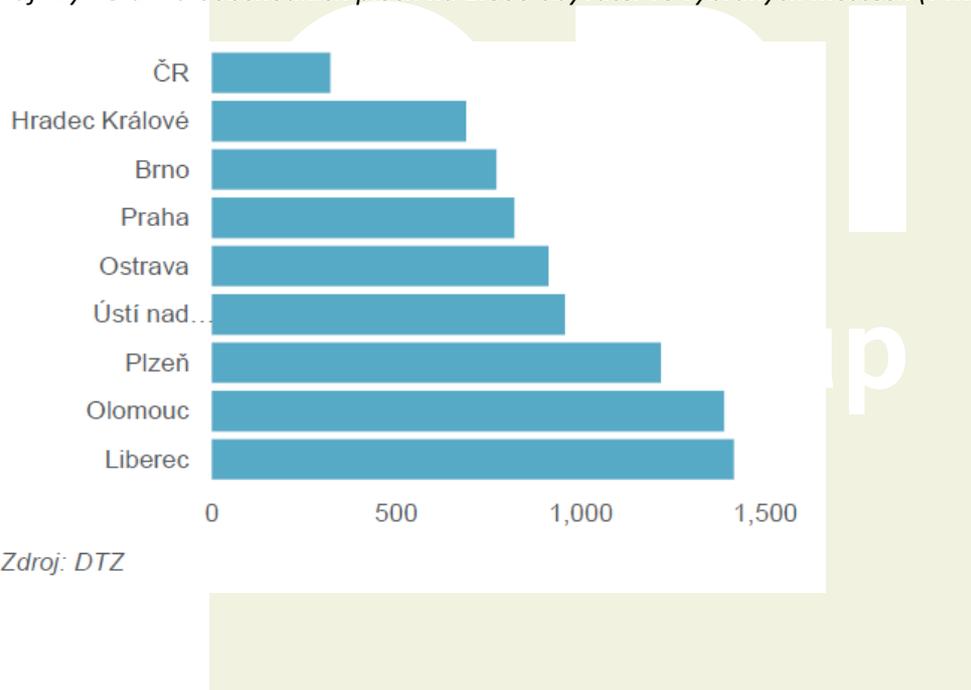
V prvním čtvrtletí 2015 byl pro investory nejzajímavější právě segment maloobchodních nemovitostí. Výnosy zůstaly v prvním kvartálu stabilní, ale do konce roku ještě může dojít ke snížení výnosů za špičkové nemovitosti v nejtatraktivnějších lokalitách.

Nabídka

Jediným dokončeným projektem v prvním čtvrtletí 2015 byl Central Kladno (26.000 m²) společnosti Crestyl, a zůstane také největším obchodním centrem otevřeným v tomto roce. V den otevření činila obsazenost centra 95 %.

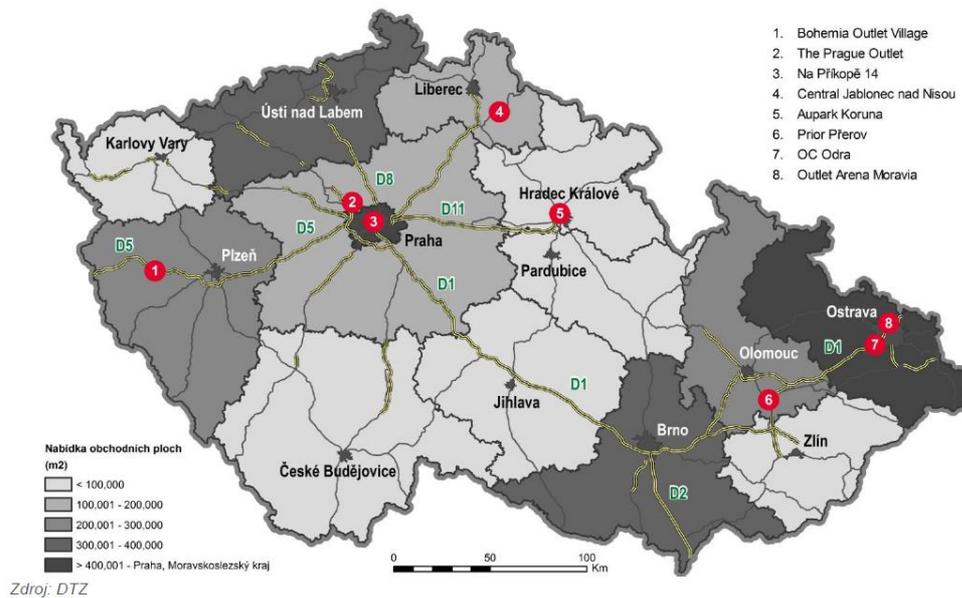
Aktivita developerů se ještě více snížila a v roce 2015 se očekává dokončení pouze 60.000 m² nových maloobchodních ploch. Nová nabídka opět poroste až v roce 2016.

Graf: Výměra maloobchodních ploch na 1.000 obyvatel ve vybraných městech (v m²)



Zdroj: DTZ

Graf: Hlavní plánované retailové projekty a celková výměra moderních maloobchodních ploch dle regionu (2015 - 2016)



Expanze maloobchodních řetězců

Francouzský řetězec s dětskou módou Orchestra otevře svůj první obchod v České republice v Arkádách Pankrác na Praze 4.

Americká značka SKECHERS se chystá do České republiky. Svůj první obchod bude mít v pražském obchodním centru Atrium Flora.

Dánská značka Tiger, která na český trh vstoupila již v roce 2014 otevřením tří prodejen, otevřela v prvním čtvrtletí 2015 další obchod v Praze na Václavském náměstí a expanze značky by měla pokračovat i nadále.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze v ulici Na Příkopě se pohybuje okolo 180 – 185 euro za m² a měsíc. Nejvyšší nájemné v nákupních centrech v centru Prahy se pro jednotky o velikosti 50 – 100 m² pohybuje v rozmezí 100 – 130 euro/m²/měsíc a v ostatních špičkových centrech na úrovni 70 – 80 euro/m²/měsíc.

(B) Segment kanceláře a očekávaný vývoj

V tomto roce by mělo být dokončeno nejvíce kanceláří od roku 2008.

V porovnání se silným koncem loňského roku došlo v prvním čtvrtletí 2015 k poklesu aktivity nájemců, ta se nicméně udržela na úrovni dlouhodobého čtvrtletního průměru. Očekává se, že poptávka v průběhu roku posílí, přesto asi nebude schopná vyvážit vysokou stavební aktivitu.

Míra neobsazenosti nadále roste vlivem intenzivní výstavby a také díky odchodu nájemců ze starších kancelářských budov.

Nejvyšší dosahované nájemné v centru města zůstalo během prvních tří měsíců roku 2015 stabilní, ale do konce roku by se mohlo snížit, stejně jako nájemné v oblastech, kde panuje převis nabídky.

Vlivem komprese výnosů v ostatních segmentech došlo v prvním čtvrtletí 2015 ke snížení výnosů za špičkové kancelářské nemovitosti.

Nová nabídka a poptávka

V prvním čtvrtletí 2015 bylo v Praze dokončeno 34.600 m² kanceláří. Kanceláře třídy A představovaly 68 % z celkové plochy moderních kanceláří v Praze, kanceláře třídy B pak zbylých 32 %. Podíl špičkových nemovitostí kategorie AAA je 11 %.

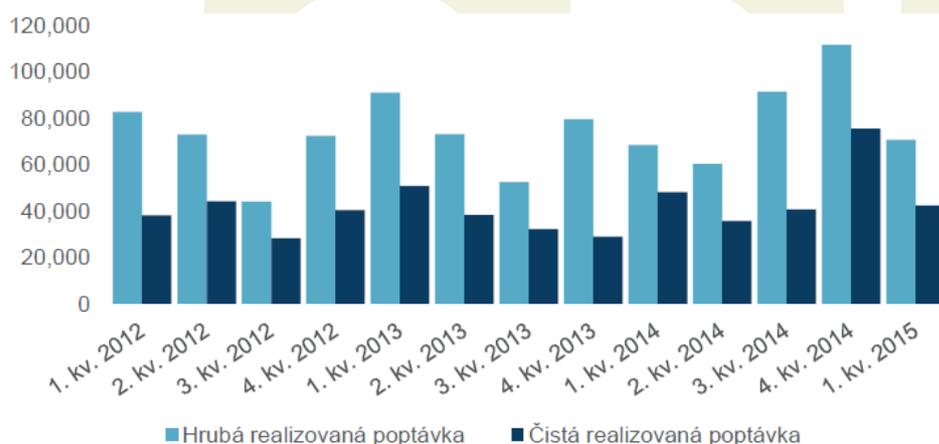
Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací a podnájmů) dosáhla 70.800 m². Oproti předchozímu čtvrtletí se jedná o propad o 37 %, ale meziročně je to o 3 % více.

Čistá realizovaná poptávka činila 42.400 m², což je o 44 % méně než v předchozím čtvrtletí a o 8 % méně než v prvním čtvrtletí 2014.

Nejvíce nových pronájmů bylo uzavřeno v Praze 4 (61 %), následovala Praha 5 (19 %) a Praha 7 (8 %). Přejednání nájemních smluv představovalo 40 % z realizované poptávky.

Díky pronájmu společnosti Microsoft v budově BB Centrum Delta (11.600 m²) byly IT společnosti hlavním tahounem nové poptávky v prvním čtvrtletí 2015, následovaly výrobní a finanční společnosti.

Graf: Hrubá a čistá realizovaná poptávka podle čtvrtletí (m²)



Zdroj: DTZ, Prague Research Forum

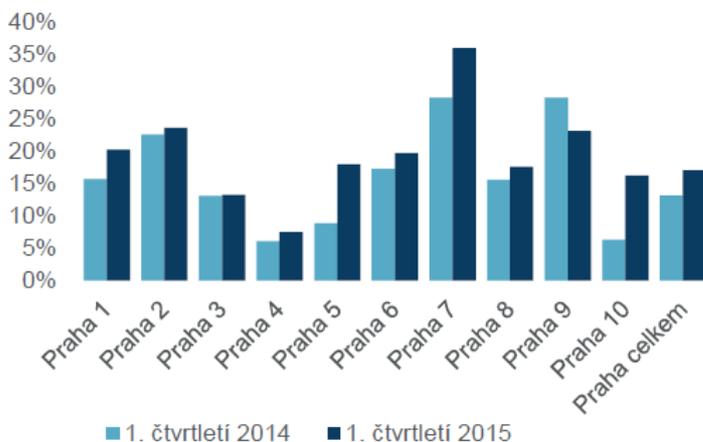
Neobsazenost a nájemné

Míra neobsazenosti v prvním čtvrtletí 2015 nadále rostla v důsledku nově dokončovaných projektů a uvolňování prostor ve starších objektech, na 17,1 % z 15,3 % v předchozím čtvrtletí. V Praze je nyní neobsazených 521.800 m² ploch.

Nejvýrazněji rostla neobsazenost v Praze 10 o 10 procentních bodů díky odchodu společnosti Vodafone a v Praze 5 o 4,9 procentního bodu díky dokončení projektu Metronom (29.900 m²), který neměl v době kolaudace žádné zajištěné nájemce. Nejvyšší míra neobsazenosti však přetrvávala v Praze 7 (35,9 %), následovaná Prahou 2 (23,6 %).

V průběhu prvního čtvrtletí 2015 bylo více kanceláří uvolněno než obsazeno a čistá absorpce kancelářských ploch tak byla záporná (-36.100 m²).

Graf: Míra neobsazenosti podle městských částí (v %)

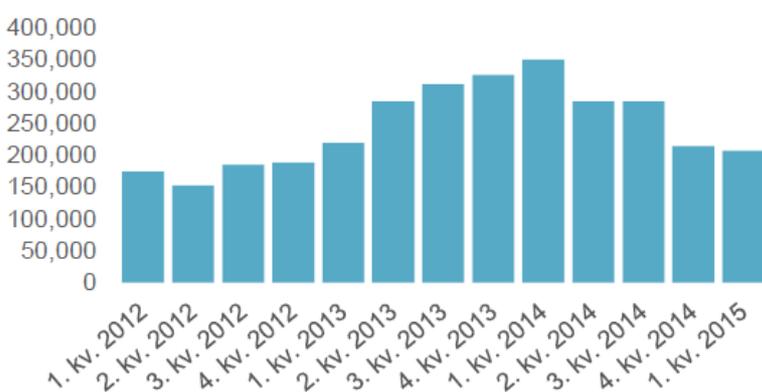


Zdroj: DTZ, Prague Research Forum

Plánovaná výstavba

V současnosti se nachází v různých stádiích výstavby či rekonstrukce cca 206.300 m², dále je pozastavena výstavba na cca 34.000 m² a čeká se na předpronájmy. V průběhu prvního čtvrtletí 2015 byla zahájena výstavba tří projektů. Nejvíce kanceláří ve výstavbě se nachází na Praze 4 (101.400 m²), následuje Praha 8 (37.700 m²) a Praha 5 (33.400 m²). 33 % kanceláří ve výstavbě bylo na konci prvního čtvrtletí 2015 předpronajato.

V roce 2015 se očekává dokončení 183.700 m², což je nejvíce od roku 2008.

Graf: Projekty ve výstavbě v České republice (m²)

Zdroj: DTZ, Prague Research Forum

(C) Segment logistika a průmyslové budovy a očekávaný vývoj

Realizovaná poptávka zaznamenala mezikvartální propad ve srovnání s velmi silným koncem roku. Nejvýrazněji byly v nové poptávce zastoupeny výrobní společnosti. Širší okolí Prahy bylo nadále nejvíce vyhledáváno nájemci, spolu s Plzeňským krajem. Neobsazenost se mírně snížila díky minimální výstavbě, dokončeno bylo pouze necelých 40.000 m².

Nájemné zůstává nadále stabilní a výraznější výkyvy se neočekávají ani do konce roku.

Skladové prostory nadále atraktivní také pro investory, což dokumentují realizované akvizice skladových areálů Panattoni Park Prague Airport či Distribučního centra Penny Market v Radonicích. Výnosy za prvotřídní dlouhodobě pronajaté sklady tak v prvním čtvrtletí klesly na 7 %.

Nabídka

V prvním čtvrtletí 2015 bylo dokončeno pouze 39.900 m² nových ploch, čímž se celková výměra průmyslových ploch zvýšila na 5,14 mil. m². Z toho se více než 2 mil. m² skladových a výrobních prostor nachází v širším okolí Prahy.

Ve výstavbě se nachází více než 411.000 m² skladových ploch a až na 90 % ploch byl předem zajištěn nájemce. Více než polovina ploch je ve výstavbě v širším okolí Prahy, následuje Plzeňský a Královéhradecký kraj.

Poptávka

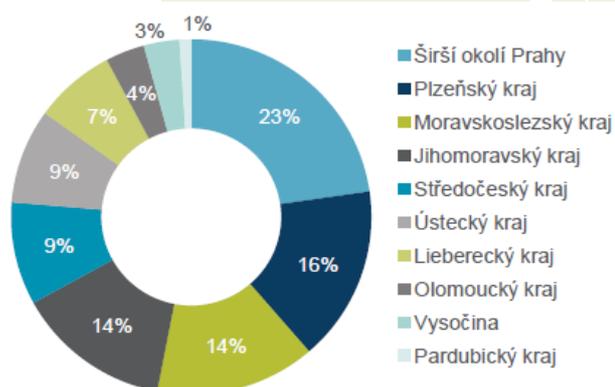
Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v prvním kvartálu roku 2015 238.100 m², je to o 45 % méně než v posledním čtvrtletí roku 2014, kdy byla ovšem realizována rekordní nájemní transakce společnosti Amazon (133.000 m²) a o 13 % méně než ve stejném období loňského roku.

Čistá realizovaná poptávka ve výši 190.900 m² zaznamenala 50% mezikvartální propad, v meziročním srovnání však vzrostla o 40 %.

Rozšíření pronajatých prostor stávajících nájemců představovalo 29 % z celkové poptávky, nové pronájmy na stávajících prostorách činily 25 % a předpronájmy pak dosahovaly 24% podílu. Podíl renegociací v prvním čtvrtletí roku 2015 dosáhl 20 %.

Nejvyšší hodnotou se na čisté poptávce podílely výrobní společnosti s podílem ve výši 63 %, následovány logistickými společnostmi s podílem 23 % a distribučními společnostmi se 14% podílem.

Graf: Čistá realizovaná poptávka v krajích (v m²)



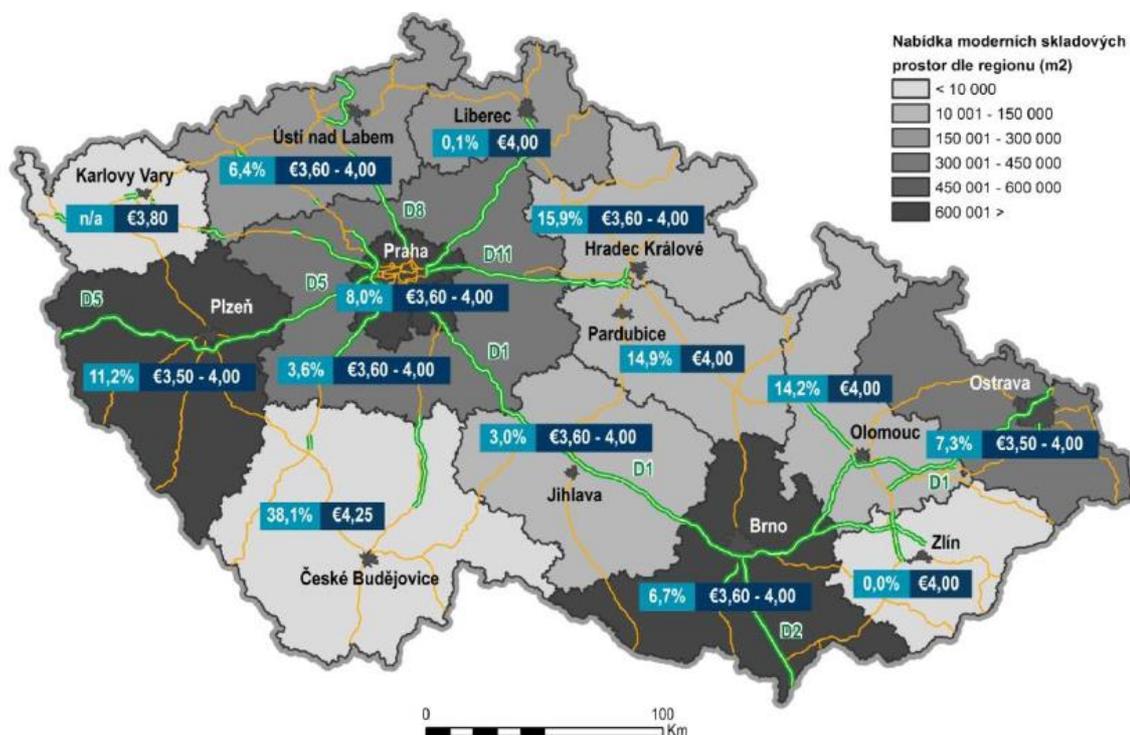
Zdroj: DTZ, Industrial Research Forum

Neobsazenost a nájemné

Míra neobsazenosti v prvním čtvrtletí 2015 mezikvartálně klesla o 50 bazických bodů a dosáhla tak 7,8 %. Celkem bylo v České republice evidováno 402.500 m² volných moderních skladových a výrobních prostor. Mezi kraje s nejvyšší mírou neobsazenosti řadíme Královéhradecký kraj (15,9 %) a Pardubický kraj (14,3 %). V širším okolí Prahy, kde je největší koncentrace skladových prostor, se míra neobsazenosti pohybovala okolo celorepublikového průměru (8,0 %).

Nejvyšší dosahované nájemné zůstává na úrovni 3,80 – 4,25 euro/m²/měsíc, po zahrnutí nájemních prázdnin se efektivní nájemné pohybuje v rozmezí 3,20 – 3,90 euro/m²/měsíc.

Graf: Celková výměra skladových a výrobních prostor v ČR, neobsazenost a požadované nájemné v prvním čtvrtletí 2015



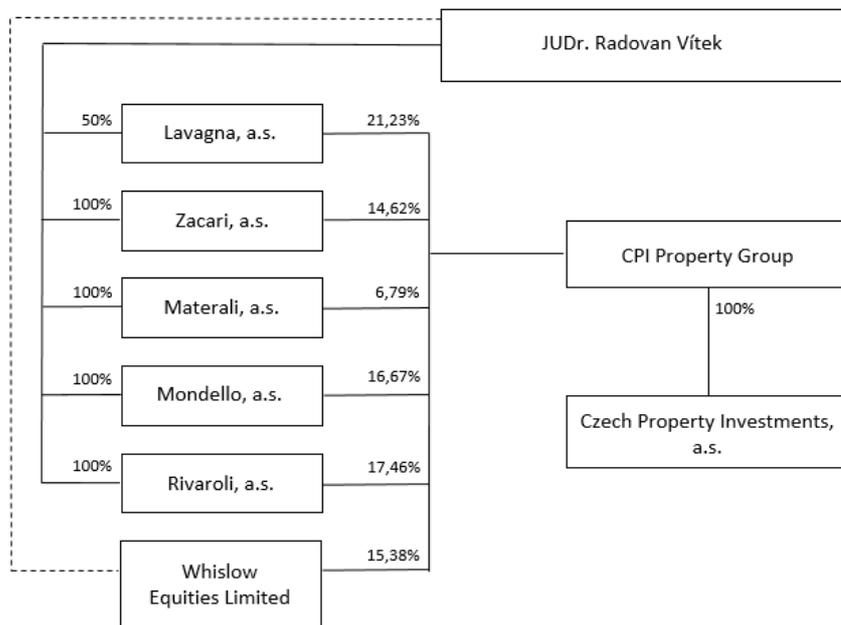
Zdroj: DTZ, Industrial Research Forum

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.

Původně jediný akcionář Emitenta, JUDr. Radovan Vítek, je nyní 92,15% akcionářem lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. (původně pod názvem GSG GROUP a Orco Germany), která je 100 % vlastníkem Emitenta. V červnu 2014 realitní investor JUDr. Radovan Vítek začlenil subkonsolidační skupinu CPI do lucemburské CPI Property Group. Sjednocená Skupina má lucemburskou mateřskou společnost, jejíž akcie se obchodují na frankfurtské burze. Propojení dvou významných realitních skupin proběhlo formou vkladu subkonsolidační skupiny CPI výměnou za akcie CPI Property Group S.A. JUDr. Radovan Vítek se touto transakcí a dalšími nákupy akcií stal 92,15% akcionářem CPI Property Group S.A. Nejdříve držel 279 milionů akcií CPI Property Group S.A. získaných nákupem a následně nabyl téměř 2,5 miliardy nových akcií oproti 100% podílu subkonsolidační skupiny CPI. Cenné papíry byly vydané v rámci schváleného navýšení základního kapitálu CPI Property Group S.A., přičemž upisovací hodnota jedné akcie představovala 0,47 euro. JUDr. Radovan Vítek vlastní 92,15 % akcií CPI Property Group S.A. přes české společnosti Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materiali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a společnost Whislow Equities Limited (se sídlem na Britských panenských ostrovech; JUDr. Radovan Vítek působí v této společnosti jako tichý společník a fakticky jí 100% ovládá), jak je uvedeno v přehledu níže (výpočet vychází z předpokladu, že JUDr. Radovan Vítek fakticky ovládá společnost Lavagna, a.s., a tím jejím prostřednictvím nepřímo drží celých 21,23 % v CPI Property Group S.A.).

Níže je zobrazena základní struktura Skupiny:



K datu Prospektu Emitent jako mateřská společnost vlastnil přímo či nepřímo podíl ve 218 společnostech. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo Emitentem tvoří, spolu s Emitentem, subkonsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem.

Přehled společností tvořících subkonsolidační skupinu CPI

Společnosti ovládané Emitentem v České republice	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v České Republice	Majetková účast (%)
ABLON s.r.o.	100	CPI West, s.r.o.	100
Airport City s.r.o.	100	CURITIBA, a.s.	100
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100	Čáslav Investments, a.s.	100
Balvinder, a.s.	100	Český Těšín Property Development, a.s.	100
Baudry Alfa, a.s.	100	Družstvo Land	99,96
Baudry Beta, a.s.	100	EMH North, s.r.o.	100
Baudry, a.s.	100	EMH South, s.r.o.	100
BAYTON Alfa, a.s.	100	EMH West, s.r.o.	100
BAYTON Delta, a.s.	100	Farhan, a.s.	100
BAYTON Gama, a.s.	86,54	FL Property Development, a.s.	100
Beroun Property Alfa, a.s.	100	HD Investment s.r.o.	100
Beroun Property Development, a.s.	100	Hraničář, a.s.	100
Best Properties South, a.s.	100	IGY2 CB, a.s.	100
BPT Development, a.s.	100	Jeseník Investments, a.s.	100
Brandýs Logistic, a.s.	100	Kerina, a.s.	100
Březiněves, a.s.	100	LD Praha, a.s.	100
Camuzzi, a.s.	100	Lockhart, a.s.	100
Carpenter Invest, a.s.	100	Malerba, a.s.	100

CB Property Development, a.s.	100	Marissa Delta, a.s.	100
CD Property s.r.o.	100	Marissa East, a.s.	100
Conradian, a.s.	100	Marissa Epsilon, a.s.	100
CPI - Bor, a.s.	100	Marissa Gama, a.s.	100
CPI - Facility, a.s.	100	Marissa Ióta, a.s.	100
CPI - Krásné Březno, a.s.	99,96	Marissa Kappa, a.s.	100
CPI - Land Development, a.s.	100	Marissa Lambda, a.s.	100
CPI - Orlová, a.s.	100	Marissa North, a.s.	100
CPI - Real Estate, a.s.	100	Marissa Omega, a.s.	100
CPI - Štupartská, a.s.	100	Marissa Omikrón, a.s.	100
CPI - Zbraslav, a.s.	100	Marissa Sigma, a.s.	100
CPI Alfa, a.s.	100	Marissa South, a.s.	100
CPI Beta, a.s.	100	Marissa Tau, a.s.	100
CPI BYTY, a.s.	100	Marissa Théta, a.s.	100
CPI City Center ÚL, a.s.	100	Marissa West, a.s.	100
CPI Delta, a.s.	100	Marissa Yellow, a.s.	100
CPI East,s.r.o.	100	Marissa Ypsilon, a.s.	100
CPI Epsilon, a.s.	100	Marissa, a.s.	100
CPI Flats, a.s.	100	MB Property Development, a.s.	100
CPI Group, a.s.	100	Modřanská Property, a.s.	100
CPI Heli, s.r.o.	100	MUXUM, a.s.	100
CPI Hotels Properties, a.s.	100	Nymburk Property Development, a.s.	100
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100	OC Nová Zdoboj a.s.	100
CPI Lambda, a.s.	100	OC Spektrum, s.r.o.	100
CPI Management, s.r.o.	100	Olomouc City Center, a.s.	100
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100	Olomouc Office, a.s.	100
CPI Národní, s.r.o.	100	Pelhřimov Property Development, a.s.	100
CPI North, s.r.o.	100	Platnéřská 10 s.r.o.	100
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100	Prague Property Development, s.r.o.	100
CPI Park Mlýnec, a.s.	100	Příbor Property Development, s.r.o.	100
CPI Park Žďárek, a.s.	99,96	Příkopy Property Development, a.s.	100
CPI Property, s.r.o.	100	Quadrio Residence, s.r.o.	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.	1	Třinec Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	1	Týniště Property Development, s.r.o.	100
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100	U Svatého Michala, a.s.	100

CPI Retails ONE, a.s.	100	VERETIX, a.s.	100
CPI Retails TWO, a.s.	100	Vigano, a.s.	100
CPI Services, a.s.	100	VM Property Development, a.s.	100
CPI Shopping MB, a.s.	100	Vyškov Property Development, a.s.	100
CPI Shopping Teplice, a.s.	100	Žďár Property Development, a.s.	100
CPI South, s.r.o.	100	Ždírec Property Development, a.s.	100
Společnosti ovládané Emitentem na Slovensku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem na Slovensku	Majetková účast (%)
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
ELAMOR, a.s.	100	Trebišov Property Development, s. r. o.	100
Komárno Property Development, a.s.	100	Zvolen Property Development, a.s.	100
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100		
Společnosti ovládané Emitentem v Maďarsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v Maďarsku	Majetková účast (%)
ACGATE Kft.	100	First Site Kft.	100
Airport City Kft.	100	Fogarasi 3 BC Kft.	100
Airport City Phase B Kft.	100	GATEWAY Office Park Kft.	100
Arena Corner Ingatlanfejlesztő Kft.	100	GLOBAL INVESTMENT Kft.	100
BC 30 Property Kft.	100	Hightech Park Kft.	100
BC 91 Real Estate Kft.	100	Hotel Rosslyn Kft.	100
BC 99 Office Park Kft.	100	Insite Kft.	100
Bright Site Kft.	100	Leriegos Kft.	100
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100	M3 BC Kft.	100
Buy-Way Soroksár Kft.	100	New Age Kft.	100
Budaörs Office Park Kft.	100	New Field Kft.	100
CPI Hungary Kft.	100	R40 Real Estate Kft.	100
Europeum Kft.	100	Szolgáltatóház Kft.	100
Společnosti ovládané Emitentem v Polsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v Polsku	Majetková účast (%)
ABLON sp. z o.o.	100	Gadwall Sp. z o.o..	100
CENTRAL TOWER 81 Sp. Z o.o.	100	GARET INVESTMENTS sp. z o.o.	100
CPI Poland Sp. Z o.o.	100	Prosta 69 Sp. z o.o.	100
Společnosti ovládané Emitentem v Rumunsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem v Rumunsku	Majetková účast (%)
ABLON Bucharest Real Estates Development S.R.L	95	LN Est-Europe Development SRL	95
DH Est-Europe Real Estate SRL	95	MH Bucharest Properties S.R.L	87,88
ES Bucharest Development S.R.L.	95	RSL Est-Europe Properties SRL	95
ES Bucharest Properties S.R.L.	95	RSL Real Estate Development S.R.L.	95

ES Hospitality S.R.L.	95		
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 Ltd.	100
GORANDA LIMITED	100	ZLATICO LIMITED	100
ISTAFIA LIMITED	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
Společnosti ovládané Emitentem ve Francii	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Emitentem ve Francii	Majetková účast (%)
CPI FRANCE aSASU	100	CPI IMMO, S.a.r.l.	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
Společnosti ovládané Emitentem v Lucembursku	Majetková účast (%)		
ENDURANCE ASSET, S.á r.l	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, německý 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 m² kancelářských ploch, 633.000 m² retailů, 17 hotelů s více než 8.100 lůžky, a 211.000 m² logistických parků a skladových ploch. Emitent je jedním z největších vlastníků nájemních bytů, v počtu 12.536,

v rámci celé České republiky. Strategií 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 m²; 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.

9.9 PROGNÓZY 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 společností:

MQM Czech, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Olomouc City Center, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrera, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., CPI Management, s.r.o., CPI Property, s.r.o., Třinec Investments, s.r.o., Baudry Alfa, a.s., PV - Cvikov s.r.o., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. 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., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Czech Property Investments, a.s., Prague Property Development, s.r.o., MULTICREDIT GROUP a.s. "v likvidaci", BAYTON Gama, a.s., Rolnická Skalná s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development, s. r.o., CD Property s.r.o., Zámek Bezdrůžice, a.s. v likvidaci, Polygon BC, a.s., Rejko, a.s., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., Rampino, 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., Brinkley, a.s., CPI - Real Estate, a.s., Romney, 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., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI - Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., Duggetti, a.s., LD Praha, a.s., U svatého Michala, a.s., CPI Reality, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Třinec Property Development, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantala, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., 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., Garreta, a.s., Wang, 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., Wingera, a.s., Vedant, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., FL Property Development, a.s., M.T.J.Consulting, a.s., Vigano, a.s., IGY2 CB, a.s., CPI BYTY, a.s., Turati, a.s. v likvidaci, Carpenter Invest, a.s., CPI Heli, s.r.o., Airport City s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI - Land Development, a.s., CPI - Štupartská, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI - Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., Beroun Property Development, 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 Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, 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., STRM Property, a.s., CB Property Development, a.s., MB Property Development, a.s., Austenit, a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Modřanská Property, a.s., Pietroni, s.r.o., Cerrini, s.r.o., Robberg, a.s., VERETIX a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., CPI - Facility, a.s., RL - Management s.r.o., Ekodružstvo Severozápad, družstvo, Hraničář, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., OC Nová Zdaboň a.s., CPI Delta, a.s., CPI Services, a.s., Biochov s.r.o., Zelená louka s.r.o., CPI Meteor Centre, s.r.o., CPI Národní, s.r.o., HAINES 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., Novegro, a.s., ABLON s.r.o., Czech Property Development, a.s., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., VM Property Development, a.s., MUXUM, a.s., CPI - Bor, a.s., CPI North, s.r.o., Angusland s.r.o., Marissa, a.s., EMH

South, s.r.o, EMH West, s.r.o., EMH North, s.r.o., Biopotraviny s.r.o., Farma Ploučnice a.s., Platněřská 10 s.r.o., CPI South, s.r.o., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Spojené farmy a.s., OC Spektrum, s.r.o., Farmy Frýdlant a.s., Pastviny a.s., ETO, a.s., Biopark s.r.o., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., Týniště Property Development, s.r.o., CPI Retails ONE, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Agro 2014 s.r.o. a 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:

Lavagna, a.s., CPI BYTY, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materiali, a.s.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Česká republika, Václavské náměstí 1601/47, 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:

MQM Czech, a.s., Olomouc City Center, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrera, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., Baudry Alfa, a.s., Český Těšín Property Development, a.s., Verneický Angus a.s., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Czech Property Investments, a.s., SG - Industry, a.s. v konkursu, BAYTON Gama, a.s., Zámek Bezdrůžice, a.s., v likvidaci, Polygon BC, a.s., Rejko, a.s., Rampino, 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., Brinkley, a.s., Lavagna, a.s., CPI - Real Estate, a.s., Romney, 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., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI - Orlová, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., Duggetti, a.s., LD Praha, a.s., CPI Reality, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., Třinec Property Development, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantara, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., Statenice Property Development, a.s., Garreta, a.s., Wang, 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., Wingera, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property

Development, a.s., Scampia, a.s., FL Property Development, a.s., Vigano, a.s., IGY2 CB, a.s., Carpenter Invest, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI - Land Development, a.s., CPI - Štupartská, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI - Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., Beroun Property Development, 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 Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, 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., STRM Property, a.s., CB Property Development, a.s., MB Property Development, a.s., Austenit, a.s., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Modřanská Property, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Robberg, a.s., Materalí, a.s., VERETIX a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., CPI - Facility, a.s., Hraničář, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., OC Nová Zdaboř a.s., CPI Delta, a.s., CPI Services, a.s., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., Novegro, a.s., Vila Šárka, a.s., Czech Property Development, a.s., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., VM Property Development, a.s., CPI - Bor, a.s., Marissa, a.s., Farma Ploučnice a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Spojené farmy a.s., CPI Retail Portfolio I, a.s., Farmy Frýdlant a.s., Pastviny a.s., ETO, a.s., CPI Retails ONE, a.s., CPI Hotels Properties, a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s.,

ve statutárních orgánech společností:

MULTICREDIT GROUP a.s. v likvidaci, Balvinder, a.s., Vedant, a.s., M.T.J.Consulting, a.s., Turati, a.s. v likvidaci, Březiněves, a.s., Arodance CZ, s.r.o.,

a ve statutárním orgánu družstva: Družstvo Land.

Pracovní adresou člena dozorčí rady je Česká republika, Václavské náměstí 1601/47, 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 nyní 92,15% akcionářem 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).

Auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta za poslední dvě účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 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 2013 a 2014.

Historické finanční údaje Emitenta za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 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. 2013 a 31. 12. 2014) byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Emitenta. Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole 9.2 tohoto Prospektu (*Odpovědní auditoři*).

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent neuveřejnil žádné 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 řízeními 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 neeviduje 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:

- 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 31. 12. 2015. Úvěr je úročen 3 % p.a.
- 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.
- 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.

- (d) Dne 16. 6. 2010 byla vydána vlastní směnka Emitentem a uzavřena dohoda o vyplňovacím právu směnečném 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 Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, IČO: 262 28 700 s úvěrovým rámcem 3.250.000.000 Kč. Splatnost úvěru, za který je záruka vydána, je 16. 6. 2020.
- (e) 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.
- (f) 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.
- (g) 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.
- (h) 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) Dluhopis CPI 6,05/16, ISIN CZ0003510646 – dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1,5 miliardy Kč, s pevným úrokem 6,05 % p.a., které jsou splatné v roce 2016. Dluhopisy CPI 6,05/16 byly vydány 29. 3. 2013 a jsou splatné 29. 3. 2016.
- (b) Dluhopisy CPI VAR/19 (CZK), ISIN CZ0003501868 - dluhopisy CPI VAR/19 v celkové jmenovité hodnotě 2.000.000.000 Kč byly vydány 29. 3. 2012 a jsou splatné 29. 3. 2019. Dluhopisy CPI VAR/19 jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR + 6,5 % p.a.
- (c) Dluhopisy CPI VAR/19 (EUR), ISIN CZ0003501843 - dluhopisy CPI VAR/19 v celkové jmenovité hodnotě 70.000.000 euro byly vydány 23. 3. 2012 a jsou splatné 23. 3. 2019. Dluhopisy CPI VAR/19 jsou úročeny sazbou 6M EURIBOR + 6,5 % p.a.
- (d) 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.

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

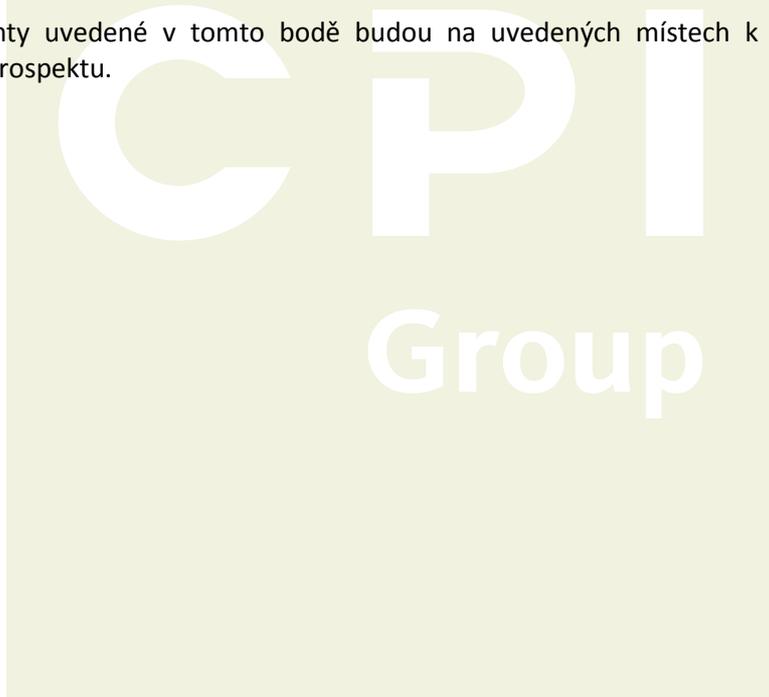
Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace 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. 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 a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

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 1.277.328 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.

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 1.277.328 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 21. 4. 2015.

12.2 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU DLUHOPISŮ ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU

Prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2015/074029/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2015/00016/CNB/572 ze dne 1. 7. 2015, které nabylo právní moci dne 2. 7. 2015.

12.3 PŘIJETÍ DLUHOPISŮ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP k Datu emise. 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 2014, 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 řízení 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.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1

VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI

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

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

PRÁVNÍ PORADCE VEDOUcíCH SPOLUMANAŽEŘŮ

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

ADMINISTRÁTOR

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

KOTAČNÍ AGENT

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

AUDITOR EMITENTA

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