



CPI BYTY, a.s.

Dluhopisový program v maximálním objemu vydaných dluhopisů 3.800.000.000 CZK a současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 3.000.000.000 CZK s dobou trvání programu 8 let

**EMISNÍ DODATEK –
KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ**

dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 4,80 % p.a.
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 900.000.000 CZK k Datu emise
nebo v rámci Lhůty pro upisování emise dluhopisů

s konečnou splatností v roce 2019

ISIN CZ0003510695

Emisní kurz k Datu emise: 100% jmenovité hodnoty

Hlavní manažer

Raiffeisenbank a.s.

Administrátor

Raiffeisenbank a.s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 30. dubna 2013

EMISNÍ DODATEK – Konečné podmínky Emise dluhopisů

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) Základním prospektem společnosti CPI BYTY, a.s, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2013/5158/570 ze dne 30. dubna 2013 ke sp. zn. Sp/2013/9/572 (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <http://www.cpiyty.cz>.

Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.cpiyty.cz, a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise). Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako 3. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu 3.800.000.000 CZK (slovy: tři miliardy osm set miliónů korun českých), s dobou trvání programu osm (8) let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 9 „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“). Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 3 Základního prospektu „Rizikové faktory“. Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne 30. dubna 2013 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Emisního dodatku v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB pro účely veřejné nabídky.

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

Shrnutí je vypracováno na základě náležitostí zvaných „Prvky“. Tyto prvky jsou očíslovány v oddílech A – E (A.1. – E.7).

Toto shrnutí obsahuje všechny Prvky, které mají být do shrnutí zařazeny ve vztahu k Dluhopisům a Emitentovi. Vzhledem k tomu, že některé Prvky nemusí být ve shrnutí obsaženy, nemusí na sebe číslování jednotlivých Prvků navazovat.

I přesto, že je vyžadováno, aby některé Prvky ve vztahu k Dluhopisům a Emitentovi byly obsaženy ve shrnutí, je možné, že ve vztahu k tomuto Prvku nebudou existovat žádné relevantní informace. V takovém případě je ve shrnutí uveden stručný popis Prvku s uvedením „nepoužije se“, s případným dalším odůvodněním, proč prvek nebyl použit.

| Oddíl A – Úvod a upozornění | | |
|-----------------------------|--|---|
| A.1 | Upozornění, že: | <ul style="list-style-type: none">- toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu Dluhopisů;- jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů (včetně jeho případných dodatků) jako celek;- v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu Dluhopisů, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu Dluhopisů před zahájením soudního řízení; a- občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi prospektu Dluhopisů nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu Dluhopisů neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat. |
| A.2 | Emitent výslovně souhlasí s následnou nabídkou Dluhopisů ze strany Hlavního manažera a Hlavnímu manažerovi udělil svůj písemný souhlas k využití Základního prospektu pro účely takové následné nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera. Souhlas Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů je časově omezen po dobu platnosti Základního prospektu, tj. do 30. dubna 2014. | <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena. Přesné vymezení nabídkového období, v němž může Hlavní manažer provádět následnou nabídku Dluhopisů, včetně jakýchkoliv jednoznačných nebo objektivních podmínek spojených se Souhlasem Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů, bude ve vztahu ke každé příslušné emisi Dluhopisů uvedeno v příslušném Emisním dodatku.</p> <p>Údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem.</p> |
| Oddíl B – Emitent | | |
| B.1 | Právní a obchodní název. | Emitentem je společnost CPI BYTY, a.s. |

| | | |
|------|---|---|
| B.2 | Sídlo/Právní forma/Právní předpisy/Země registrace. | <p>Emitent má sídlo na adrese: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 a je akciovou společností.</p> <p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost jsou zejména zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění a další.</p> <p>Zemí registrace je Česká republika.</p> |
| B.4b | Známé trendy pro Emitenta. | <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu nájemního bydlení a na trhu maloobchodních nemovitostí.</p> <p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším momentem rok 2011, kdy se po desetiletích uvolnil trh s regulovaným nájemným k 31. prosinci 2010. V případě Emitenta se tato změna dotkla 7 777</p> |

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>bytů. Poslední byty v majetku Emitenta, u nichž došlo k deregulaci nájemného k 31. prosinci 2012, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. Z pohledu Emitenta je tak portfolio stabilně pronajaté a zisk se díky postupně narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje. Emitent očekává spíše optimalizaci nájemného v závislosti na atraktivitě lokality. Ceny bytových jednotek vykazovaly v letech 2010 až 2012 trvalý, ale velmi mírný pokles bez výkyvů.</p> <p>Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> |
| B.5 | Popis Skupiny. | <p>Emitent je součástí Skupiny, přičemž Emitent je dceřinou společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 427 16 161 (dále jen „CPI“). Vztah ovládnutí Emitenta CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií.</p> <p>K datu 31. března 2013 CPI jako mateřská společnost vlastní přímo či nepřímo 120 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI včetně CPI tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.</p> <p>Emitent k datu tohoto Základního prospektu nemá žádné dceřiné společnosti.</p> |
| B.9 | Prognóza nebo odhad zisku. | <p>“Nepoužije se“. Emitent se rozhodl do tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku nezahrnout.</p> |
| B.10 | Ověření historických finančních údajů. | <p>Výrok auditora k individuální účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 byl následující:</p> <p>„Základ pro výrok s výhradou:</p> <p>Společnost v roce končícím 31. prosince 2010 zaúčtovala finanční výnosy ve výši 1 162 811 tis. Kč z titulu fúze se svou dceřinou společností BYTY TŘINEC, a.s. Podle našeho názoru měla být</p> |

| | | <p>tato částka zaúčtována jako zvýšení fondů vytvořených fúzí a vykázána přímo ve vlastním kapitálu k 31. prosinci 2010. Výsledek hospodaření za rok 2010 by se tak změnil ze zisku 1 588 576 tis Kč na zisk 425 765 tis Kč. Vlastní kapitál k 31. prosinci 2010 by nebyl výše uvedenou změnou ovlivněn.</p> <p>Výrok s výhradou:</p> <p>Podle našeho názoru účetní závěrka, s výhradou skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci, podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2011 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“</p> <p>Výhrada stávajícího auditora byla směřována k účetnímu případu, jehož dopad ovlivnil pouze údaje za srovnatelné období roku 2010 obsažené v účetní závěrce sestavené za rok 2011. Rok 2011 byl prvním rokem, za který stávající auditor provedl audit.</p> <p>Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 a individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 byl bez výhrad.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|--|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|-----------|-----------|----|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|
| B.12 | Historické finanční údaje. | <p>Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS/IFRS). Uvedené tabulky obsahují vybrané konsolidované finanční údaje Emitenta k 31. prosinci 2011, individuální finanční údaje k 31. prosinci 2011 a individuální finanční údaje k 31. prosinci 2012. Vzhledem ke skutečnosti, že dceřiné společnosti BPT Development, a.s. a Březiněves, a.s., které Emitent původně vlastnil, byly během účetního období 2012 převedeny Emitentem společností Czech Property Investments, a.s., Emitent již nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.</p> <p>Finanční údaje jsou uvedeny v tis. CZK.</p> <table border="1" data-bbox="614 1646 1369 2020"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Výkaz o finanční pozici</th> <th>Konsolid.</th> <th>Individuální</th> <th>Individuální</th> </tr> <tr> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investice do nemovitostí</td> <td>7 078 303</td> <td>6 868 550</td> <td>7 407 109</td> </tr> <tr> <td>Ostatní investice</td> <td>1 525 860</td> <td>1 525 860</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva celkem</td> <td>8 612 076</td> <td>8 396 172</td> <td>7 408 408</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>1 704 281</td> <td>1 689 777</td> <td>1 196 953</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>10 316 357</td> <td>10 085 949</td> <td>8 605 361</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>4 915 901</td> <td>4 933 873</td> <td>3 394 261</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky celkem</td> <td>4 171 037</td> <td>4 014 626</td> <td>4 083 821</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky celkem</td> <td>1 229 419</td> <td>1 137 450</td> <td>1 127 279</td> </tr> <tr> <td>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</td> <td>10 316 357</td> <td>10 085 949</td> <td>8 605 361</td> </tr> </tbody> </table> | Výkaz o finanční pozici | Konsolid. | Individuální | Individuální | 31.12.2011 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | Investice do nemovitostí | 7 078 303 | 6 868 550 | 7 407 109 | Ostatní investice | 1 525 860 | 1 525 860 | -- | Dlouhodobá aktiva celkem | 8 612 076 | 8 396 172 | 7 408 408 | Krátkodobá aktiva celkem | 1 704 281 | 1 689 777 | 1 196 953 | AKTIVA CELKEM | 10 316 357 | 10 085 949 | 8 605 361 | Vlastní kapitál celkem | 4 915 901 | 4 933 873 | 3 394 261 | Dlouhodobé závazky celkem | 4 171 037 | 4 014 626 | 4 083 821 | Krátkodobé závazky celkem | 1 229 419 | 1 137 450 | 1 127 279 | VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM | 10 316 357 | 10 085 949 | 8 605 361 |
| Výkaz o finanční pozici | Konsolid. | Individuální | | Individuální | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 31.12.2011 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Investice do nemovitostí | 7 078 303 | 6 868 550 | 7 407 109 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní investice | 1 525 860 | 1 525 860 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dlouhodobá aktiva celkem | 8 612 076 | 8 396 172 | 7 408 408 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Krátkodobá aktiva celkem | 1 704 281 | 1 689 777 | 1 196 953 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AKTIVA CELKEM | 10 316 357 | 10 085 949 | 8 605 361 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vlastní kapitál celkem | 4 915 901 | 4 933 873 | 3 394 261 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dlouhodobé závazky celkem | 4 171 037 | 4 014 626 | 4 083 821 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Krátkodobé závazky celkem | 1 229 419 | 1 137 450 | 1 127 279 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM | 10 316 357 | 10 085 949 | 8 605 361 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Výkaz o úplném výsledku | Konsolid. | Individuální | Individuální |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2011 | 2011 | 2012 |
| Hrubé příjmy z pronájmu a služeb | 446 182 | 446 170 | 464 961 |
| Náklady na provoz nemovitostí | -398 597 | -397 378 | -511 151 |
| Čisté výnosy z pronájmu a služeb | 44 922 | 46 129 | -58 645 |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí | 289 678 | 303 796 | 737 166 |
| Provozní výsledek hospodaření | 311 256 | 312 981 | 645 504 |
| Čisté finanční výnosy / (náklady) | -69 976 | -59 407 | -136 827 |
| Zisk před zdaněním | 241 280 | 253 574 | 508 677 |
| Zisk za účetní období | 184 467 | 194 270 | 390 388 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | 184 467 | 194 270 | 390 388 |

| Přehled o peněžních tocích | Konsolid. | Individuální | Individuální |
|--|---------------|---------------|----------------|
| | 2011 | 2011 | 2012 |
| Zisk před zdaněním | 241 280 | 253 574 | 508 677 |
| Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv | 23 658 | 11 285 | -73 941 |
| Čisté peněžní toky z provozní činnosti | 82 711 | 84 872 | -2 285 |
| Čisté peněžní toky z investiční činnosti | 161 965 | 159 884 | 293 923 |
| Čisté peněžní toky z finanční činnosti | -256 617 | -256 617 | -253 556 |
| Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | -11 941 | -11 861 | 38 082 |
| Peněžní prostředky na začátku roku | 164 864 | 163 457 | 151 596 |
| Peněžní prostředky na konci roku | 152 923 | 151 596 | 189 678 |

Konsolidovaný přehled o změnách ve vlastním kapitálu

| | Základní kapitál | Ostatní fondy | Výsledek hospodaření minulých let | Přířaditelný na vlastníky Společnosti | Nekontrolní podíly | Vlastní kapitál celkem |
|--|------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Zůstatek k 1.1.2011 | 2 000 | 2 094 843 | 2 634 898 | 4 731 741 | -7 | 4 731 734 |
| Zisk za účetní období | -- | -- | 184 478 | 184 478 | -11 | 184 467 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | -- | -- | 184 478 | 184 478 | -11 | 184 467 |
| Prodej nekontrolního podílu bez dopadu na ovládání Společnosti | -- | -- | -318 | -318 | 18 | -300 |
| Změna podílů v ovládaných společnostech celkem | -- | -- | -318 | -318 | 18 | -300 |
| Transakce s vlastníky Společnosti celkem | -- | -- | -318 | -318 | 18 | -300 |
| Zůstatek k 31.12.2011 | 2 000 | 2 094 843 | 2 819 058 | 4 915 901 | -- | 4 915 901 |

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

| | Základní kapitál | Ostatní fondy | Výsledek hospodaření minulých let | Vlastní kapitál celkem |
|--|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------|
| Zůstatek k 1.1.2011 | 2 000 | 2 119 582 | 2 618 021 | 4 739 603 |
| Zisk za účetní období | -- | -- | 194 270 | 194 270 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | -- | -- | 194 270 | 194 270 |
| Zůstatek k 31.12.2011 | 2 000 | 2 119 582 | 2 812 291 | 4 933 873 |
| Zůstatek k 1.1.2012 | 2 000 | 2 119 582 | 2 812 291 | 4 933 873 |
| Zisk za účetní období | -- | -- | 390 388 | 390 388 |
| Úplný výsledek celkem za účetní období | -- | -- | 390 388 | 390 388 |
| Dividendy | -- | -- | -1 930 000 | -1 930 000 |
| Zůstatek k 31.12.2012 | 2 000 | 2 119 582 | 1 272 679 | 3 394 261 |

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejnění

| | | |
|------|--|---|
| | | auditované účetní závěrky ke dni 31. 12. 2012 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci. |
| B.13 | Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. | <p>Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu také níže uvedené závazky Emitenta.</p> <p><i>Nesplacené úvěry Emitenta</i></p> <p>(i) Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 19. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 160 000 000 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.</p> <p>(ii) Smlouva o úvěru ze dne 19. června 2010, uzavřená mezi společnostmi Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 1 669 022 500 CZK Splatnost úvěru je 30. dubna 2018. Ke dni 30. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1 571 979 500 CZK.</p> <p>(iii) Smlouva o úvěru ze dne 19. června 2010, uzavřená mezi společnostmi Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 1 580 977 500 CZK Splatnost úvěru je 30. června 2025. Ke dni 30. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1 332 580 600 CZK.</p> <p>Úvěry vzniklé na základě výše uvedených smluv pod body (ii) a (iii) budou refinancovány a zcela splaceny k Datu emise čistým výtěžkem prvních čtyř emisí Dluhopisů, po odečtení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí.</p> <p><i>Existující zajištění</i></p> <p>Na převážné většině nemovitostí ve vlastnictví Emitenta a také na pohledávkách z pojistné smlouvy, které se vztahují k pojištění těchto nemovitostí, a dále také na 100% akcií Emitenta vázne k datu tohoto Emisního dodatku zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění pohledávek Emitenta ze Smlouvy o investičním úvěru uzavřené mezi Emitentem jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem dne 16. června 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. srpna 2012 (dále jen „Existující úvěr“). Zůstatek Existujícího úvěru k datu Základního prospektu činí 2 904 560 100 CZK . Emitent předpokládá, že toto zástavní právo zanikne v důsledku splacení Existujícího úvěru k Datu emise,</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>přičemž ke splacení Existujícího úvěru dojde z výtěžku Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k Datu emise.</p> <p>Dále Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k nemovitostem zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26.4.2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s.. Zástavní právo je Emitentem zřízeno k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které nejsou zastaveny k zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů.</p> <p>Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z účtu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26.4.2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám z účtu Emitenta u Raiffeisenbank a.s., č. ú. 5140013842.</p> <p>Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistné smlouvy zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26.4.2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám Emitenta jako pojištěného týkající</p> |
|--|--|--|

| | | |
|------|---|---|
| | | <p>se pojištění nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, které nejsou zastaveny k zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů. Pohledávky vyplývají z Pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010 mezi Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/1, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s.</p> <p><i>Ručení člena společenství vlastníků jednotek</i></p> <p>Emitent je v současné době členem společenství vlastníků jednotek ve vztahu k bytovému portfoliu ve vlastnictví Emitenta. Záměrem Emitenta je postupný prodej některých bytových jednotek (zejména v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha) a v důsledku toho se snižuje podíl Emitenta při hlasování na schůzi vlastníků v rámci společenství vlastníků jednotek, přičemž Emitent se tak z majoritního člena bude stávat minoritním členem. Na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Emitent tak má ručitelský závazek za závazky společenství vlastníků, který bude vždy odpovídat poměru velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.</p> |
| B.14 | Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny. | <p>Emitent je 100 % dceřinou společností CPI.</p> <p>CPI, která ovládá Skupinu, je ovládána ve smyslu ustanovení § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.</p> <p>Emitent prohlašuje, že není závislý na společnosti CPI či jiných subjektech ze Skupiny.</p> |
| B.15 | Hlavní činnosti Emitenta. | <p>Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p> <p>Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.¹</p> |
| B.16 | Ovládání Emitenta. | Emitent je 100 % dceřinou společností CPI. |

¹ Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti>

| | | |
|------|---------------------------------|--|
| | | <p>CPI je ovládána ve smyslu ustanovení § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.</p> |
| B.17 | Rating Emitenta nebo Dluhopisů. | Rating nebude udělen. |
| B.18 | Popis povahy a rozsahu záruky | Společnost CPI poskytuje zajištění Dluhopisů ve formě zástavy 100% akcií společnosti Emitenta. K těmto akciím bude nejpozději do 1 pracovního dne po Datu emise zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění veškerých závazků z Dluhopisů. |
| B.19 | Údaje týkající se ručitele. | Nepoužije se. Žádná osoba se nezavázala vystupovat jako ručitel ve vztahu k závazkům z Dluhopisů. |

| Oddíl C – cenné papíry | | |
|------------------------|---|--|
| C.1 | Druh a třída Dluhopisů. | <p>Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu s maximálním objemem Dluhopisů 3.800.000.000 CZK s dobou trvání Dluhopisového programu 8 let, avšak celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK.</p> <p>Dluhopisy vydávané v této Emisi budou vzájemně zastupitelné. Specifické podmínky každé Emise, včetně přiděleného kódu ISIN, budou obsaženy v příslušném Emisním dodatku.</p> <p>Dluhopisy v této emisi jsou vydávány v zaknihované podobě a jsou vydávány jako cenné papíry na doručitele.</p> |
| C.2 | Měna Dluhopisů . | CZK |
| C.5 | Omezení volné převoditelnosti Dluhopisů. | Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Převody Dluhopisů mohou být pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. |
| C.8 | Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení. | Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů, jejichž znění je uvedeno v Základním prospektu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů, a to i v případě, že Případ nesplnění závazků nastane ve vztahu k jiné emisi |

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěné zástavním právem k nemovitostem ve prospěch Agenta pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů. Práva ze zajištění je možné uplatnit vždy pouze prostřednictvím Agenta pro zajištění.</p> |
| C.9 | Úrokové výnosy Dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Společný zástupce Vlastníků dluhopisů. | <p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos, přičemž úroková sazba je 4,8 % p.a. Dnem výplaty úroků je 7. května.</p> <p>Dluhopisy jsou splatné jednorázově ke Dni konečné splatnosti, kterým je 7. května 2019.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit ji v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> |
| C.10 | Vysvětlení vlivu hodnoty podkladového nástroje na derivátovou složku platby úroku. | „Nepoužije se“. Emitent se rozhodl, že nebude použita derivátová složka platby úroku. |
| C.11 | Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný rovnocenný trh. | Emitent požádal dne 11. dubna 2013 o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu v České republice BCPP pro tuto Emisi. |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| Oddíl D – rizika | | |
| D.2 | Hlavní rizika specifická pro Emitenta. | <p>Závislost Emitenta na platbách nájmného</p> <p>Emitent je závislý na včasném a řádném placení nájmného a</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>dalších plateb ze strany nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům, vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</i></p> <p>Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.</p> <p><i>Rizika na straně nájemců</i></p> <p>Rizika na straně nájemců nemovitostí vlastněných Emitentem se bezprostředně dotýkají Emitenta. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p><i>Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí</i></p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou jeho hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu a provozování nemovitostí, vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta.</p> <p><i>Kreditní riziko</i></p> <p>Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. 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.</p> <p><i>Riziko likvidity</i></p> <p>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>financování Emitenta.</p> <p>Tržní riziko</p> <p>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 instrumentů Emitenta. Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow Emitenta.</p> <p>Tržní rizika Emitenta převážně vycházejí z otevřených pozic z (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a závazků a týkající se obecných a specifických tržních pohybů.</p> <p>Riziko související s vývojem tržního nájemného</p> <p>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.</p> <p>Riziko refinancování</p> <p>Riziko refinancování znamená riziko, že příjmy z nájmu nepostačí k úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p> <p>Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů</p> <p>Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů neboli nájemců. 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 ochotě nájemce platit Emitentovi nájemné v původní výši což by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p>Měnové riziko</p> <p>Měnové riziko je riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančního instrumentu bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů.</p> <p>Emitent je vystaven měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v</p> |
|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>jiné měně, převážně v Euro.</p> <p>Riziko úrokové sazby</p> <p>Riziko úrokové sazby představuje riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančních instrumentů bude kolísat z důvodu změn tržních úrokových sazeb</p> <p>Ekonomické a právní faktory</p> <p>Změny v oblasti ekonomiky a legislativy mohou vést ke snížené schopnosti nájemců platit Emitentovi sjednané nájemné a oslabit tak schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajících z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.</p> <p>Riziko regulatorní a riziko sankcí</p> <p>Ačkoli si Emitent není vědom u nájemců bytových a nebytových prostor žádného porušení platné legislativy, nelze sankce nájemcům za porušení právních norem zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace daného nájemce a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné ohledně pronajatých prostor, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p>Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení</p> <p>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 nájemnému může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát závazkům z dluhopisů.</p> <p>Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta</p> <p>Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktivit. Pojištění majetku Emitenta je sjednáno na krytí 100 % hodnoty pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že v případě realizace pojistného plnění v důsledku případných nepředvídatelných událostí nebudou mít tyto události negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány závazky spojené s Dluhopisy.</p> <p>Riziko poškození nemovitosti a potřeby náhlých oprav</p> <p>V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta, které slouží k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno,</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agentu pro zajištění splatit závazky vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitostí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat nemovitosti.</p> <p><i>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí</i></p> <p>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.</p> <p><i>Riziko spojené s dopadem přecenění nemovitostí do hospodářského výsledku Emitenta</i></p> <p>Hospodářské výsledky Emitenta jsou významně ovlivněny ziskem z přecenění investic do nemovitostí. Riziko spojené s dopadem přecenění vyplývá ze skutečnosti, že odhad hodnoty nemovitostí je spojen se subjektivním úsudkem odhadce, v důsledku čehož může dojít k volatilitě hospodářských výsledků Emitenta.</p> <p><i>Riziko konkurence</i></p> <p>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 závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko ztráty klíčových osob</i></p> <p>Emitent nemůže zaručit, že bude schopen klíčové osoby v managementu udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.</p> <p><i>Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)</i></p> <p>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.</p> <p><i>Riziko zahájení insolvenčního řízení</i></p> <p>Nelze vyloučit, že pokud bude na Emitenta podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|-----|---|---|
| D.3 | Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy. | <p>Riziko týkající se hodnoty Nemovitostí</p> <p>Ocenění nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitostí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitostí dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.</p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy</p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením.</p> <p>Riziko týkající se hodnoty Zajištění</p> <p>Tržní hodnota nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, byla stanovena na základě odborného ocenění které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitostí stanovena k datu 31. prosinci 2012 ve výši 5.690.390.000 CZK. Nezávislý odhad "Report and Valuation as at 31 December 2012 for Czech Property Investments, a.s. - CPI BYTY, a.s., Czech Republic" vypracovaný ke dni 31. prosince 2012 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitostí, musí až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitostí maximálně 70%.</p> <p>Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů</p> <p>K nemovitostem bude zástavní právo zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí vklad do katastru nemovitostí. Zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy a akciím bude zřízeno po Datu emise vzhledem k tomu, že pohledávky z pojistné smlouvy i akcie jsou k datu tohoto Základního prospektu předmětem zajištění k existujícímu úvěru Emitenta a tento úvěr bude splacen z výnosu Dluhopisů.</p> <p>Předmětem zajištění nejsou veškeré nemovitosti, které Emitent vlastní, a předmětem zajištění nejsou veškeré pohledávky z pojistných smluv, jejichž věřitelem je Emitent. Předmětem zajištění nejsou nemovitosti Emitenta v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha a další nezastavené nemovitosti uvedené v Základním prospektu (společně dále jen „Vybrané nemovitosti“). Předmětem zajištění jsou pouze</p> |
|-----|---|---|

| | |
|--|--|
| | <p>pohledávky z pojistné smlouvy, které se vztahují k nemovitostem, které jsou zastaveny k zajištění pohledávek z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko spojená s Agentem pro zajištění</i></p> <p>Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajišťovány zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, pohledávkám Emitenta z pojistné smlouvy, pohledávkám Emitenta z vázaného účtu a k akciím Emitenta ve prospěch Agentu pro zajištění, což je způsob zajištění v českém právu ještě nedostatečně vyzkoušený, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů. Nelze tedy vyloučit, že tento způsob zajištění bude soudem shledán neplatným, stejně tak nelze vyloučit, že Agent pro zajištění nebude nadále moci vykonávat svoji funkci a bude nahrazen jinou osobou, která přes všechnu snahu Emitenta nemusí být pro její výkon dostatečně vybavena jako původní Agent pro zajištění.</p> <p><i>Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění</i></p> <p>V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agentu pro zajištění, jejichž přesná výše však nebude investorům upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.</p> <p><i>Riziko refinancování</i></p> <p>Emitent čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Riziko refinancování vyplývá z rizika, kdy příjmy Emitenta nepostačí k úplné úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů</i></p> <p>Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p><i>Riziko likvidity</i></p> <p>Bez ohledu na kotaci Dluhopisů nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být kótovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě kótovaných Dluhopisů než nekótovaných Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko zdanění</i></p> <p>Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém</p> |
|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu.</p> <p>Rizika vyplývající ze změny práva</p> <p>Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů.</p> <p>Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů</p> <p>Potenciální investoři do dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p>Riziko nesplacení</p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své závazky z Dluhopisů.</p> <p>Riziko nepředvídatelné události</p> <p>Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu</p> <p>Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci.</p> <p>Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování</p> <p>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.</p> |
|--|--|---|

| Oddíl E – nabídka | | |
|-------------------|----------------------------------|--|
| E.2b | Důvody nabídky a použití výnosů. | Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování a pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta |
| E.3 | Popis podmínek nabídky. | <p>Minimální částka, za kterou je jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena ve výši 10 000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů.</p> <p>Hlavní manažer hodlá Dluhopisy, které sám upíše, nabízet</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným investorům, v rámci sekundárního trhu a nevylučuje, že bude po datu uveřejnění Prospektu Dluhopisy v České republice nabízet veřejně ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu o veřejné nabídce.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena do 30. dubna 2014.</p> <p>K Datu emise nebude tato Emise Dluhopisů v rámci primárního úpisu nabídnuta veřejně a bude v rámci primárního úpisu v plném rozsahu upsána Hlavním manažerem. Dále v rámci sekundární nabídky bude tato Emise Dluhopisů nabízena Hlavním manažerem. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise činí 100% jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>Konkrétní podmínky nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem. Cena Dluhopisů v sekundární nabídce bude Hlavním manažerem uveřejněna na http://www.rb.cz/financni-trhy/investice/dluhopisy-a-hzl/sekundarni-nabidka/.</p> <p>Emitentem nebudou na vrub upisovatelů účtovány žádné náklady a upisovatel neponese při úpisu Dluhopisů ani žádné jiné poplatky související s nabytím jím upsaných Dluhopisů.</p> |
| E.4 | Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních. | <p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických osob ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný s následující výjimkou.</p> <p>Pro tuto emisi Dluhopisů existuje zájem Raiffeisenbank spočívající v tom, že výtěžek této emise Dluhopisů bude určen přednostně na úhradu jejich pohledávek. Dále nedojde-li ke změně Emisních podmínek, je Raiffeisenbank v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty, Kótačního agenta a Agenta pro zajištění.</p> |
| E.7 | Odhadované náklady účtované investorovi. | <p>Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude Administrátorovi hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Administrátora k datu obchodu. Bližší určení nákladů je uvedeno v tomto Emisním dodatku.</p> <p>Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.</p> |

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na internetových stránkách Emitenta <http://www.cpibyty.cz>. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

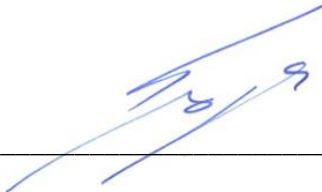
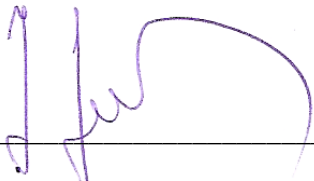
Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

| 1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ | |
|--|--|
| 1.1 Název Dluhopisů: | CPI BYTY 4,80/19 |
| 1.2 ISIN Dluhopisů: | CZ0003510695 |
| 1.4 Podoba Dluhopisů: | zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář |
| 1.5 Forma Dluhopisů: | na doručitele |
| 1.6 Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu | 1.000 CZK |
| 1.7 Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: | 900.000.000 CZK |
| 1.8 Počet Dluhopisů: | 900.000 ks |
| 1.9 Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | koruna česká (CZK) |
| 1.10 Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): | nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 1.11 Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů: | ne |
| 2 DATUM A ZPŮSOB ÚPISU DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ | |
| 2.1 Datum emise: | 7. května 2013 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 2.2 | Lhůta pro upisování emise dluhopisů: | 7. května 2013 |
| 2.3 | Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ne |
| 2.4 | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: | 100 % jmenovité hodnoty |
| 2.5 | Emisní kurz Dluhopisů vydaných / nabízených po Datu emise | nepoužije se |
| 2.6 | Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu: | Celá Emise bude upsána Hlavním manažerem a jednotlivé Dluhopisy budou dále nabízeny Hlavním manažerem na sekundárním trhu zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor. |
| 2.7 | Použití čistého výtěžku Emise: | Čistý výtěžek Emise bude použit k zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování a následně pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. |
| 3 | STATUS DLUHOPISŮ | |
| 3.1 | Status Dluhopisů: | Nepodřízené Dluhopisy |
| 5 | VÝNOSY | |
| 5.1 | Úrokový výnos: | pevný |
| 5.2 | Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem | |
| 5.2.1 | Úroková sazba: | 4,80 % p.a. |
| 5.2.3 | Výplata úrokových výnosů: | jednou ročně zpětně |
| 5.2.4 | Den výplaty úroků: | 7. května |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ | |
| 6.1 | Den konečné splatnosti dluhopisů: | 7. května 2019 |
| 6.2 | Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta: | ne |
| 6.2.1 | Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / hodnota, v jaké budou Dluhopisy k takovému datu splaceny: | nepoužije se |
| 10 | PROMLČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ | uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna |
| 11 | ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO VÝPOČTY A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ | |
| 11.1 | Určená provozovna: | Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 |
| 11.2 | Administrátor: | Raiffeisenbank a.s. |
| 11.3 | Agent pro výpočty | Raiffeisenbank a.s. |
| 11.4 | Kotační agent | Raiffeisenbank a.s. |
| 11.5 | Agent pro zajištění | Raiffeisenbank a.s. |
| 14 | SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ | |
| 14.1 | Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: | může být zvolen usnesením Schůze |
| DALŠÍ INFORMACE | | |
| ODPOVĚDNÉ OSOBY | | |
| Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku: | | Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, |

| | |
|---|--|
| | <p>oddíl B, vložka 7990.</p> <p>Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné, v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.</p> |
| | <p>V Praze dne 30. dubna 2013</p> <p>CPI BYTY, a.s.</p>  <hr/> <p>Jméno: Mgr. Marek Stubley</p> <p>Funkce: předseda představenstva</p>  <hr/> <p>Jméno: Ing. Zdeněk Havelka</p> <p>Funkce: člen představenstva</p> |
| Interní schválení emise Dluhopisů: | Vydání emise Dluhopisů schválilo představenstvo Emitenta dne 11. prosince 2012. |
| HLAVNÍ ÚDAJE | |
| Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce: | Pro tuto Emisi existuje zájem Raiffeisenbank spočívající v tom, že výtěžek této Emise dluhopisů vydaných k Datu emise bude určen přednostně na úhradu jejich pohledávek. Nedojde-li ke změně Emisních podmínek, je Raiffeisenbank v pozici Administrátora, Agent a pro výpočty, Kotačního agenta a Agent pro zajištění. |

| | |
|---|--|
| Důvody nabídky a použití výnosů: | Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 260 000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů při primárním úpisu k Datu emise bude roven emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise po odečtení nákladů na přípravu Emise. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu. |
| PODMÍNKY NABÍDKY | |
| Lhůta nabídky Dluhopisů: | do 30. dubna 2014 |
| Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Hlavním manažerem / oznámení přidělené částky investorům: | Investoři budou osloveni Hlavním manažerem (za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 10.000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Hlavní manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Hlavnímu manažerovi celý emisní kurz původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Hlavní manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Hlavnímu manažerovi investorem). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (za použití prostředků komunikace na dálku). |
| Uveřejnění výsledků nabídky: | Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 13.5.2013, na webové stránce Emitenta www.cpibyty.cz . |
| Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: | nepoužije se |
| Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání | Kupní cena Dluhopisů bude hrazena investorem způsobem a ve lhůtě určené Hlavním manažerem |

| | |
|--------------------------------------|--|
| <p>Dluhopisů na účet investora:</p> | <p>při podání pokynu k obchodu.</p> <p>Dluhopisy budou připsány na účet investora v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v navazující evidenci dle instrukce investora, proti zaplacení kupní ceny v plné výši nejpozději do čtyř pracovních dní.</p> |
| <p>Náklady účtované investorovi:</p> | <p>Hlavní manažer si za podání a vypořádání pokynu v rámci primárního upisovacího období, které začne běžet k datu 7. května 2013 od 0:00 hod a skončí k datu 7. května 2013 ve 24:00 hod, neúčtuje žádné poplatky.</p> <p>S výjimkou poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a níže uvedených poplatků s tím souvisejících nebudou Emitentem ani Hlavním manažerem na vrub kupujících účtovány žádné náklady v souvislosti s nákupem Dluhopisů v rámci veřejné nabídky Dluhopisů uskutečňované na sekundárním trhu.</p> <p>Ke dni tohoto Emisního dodatku výše poplatek Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši 0,01 % objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně 1 000 CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu vydání tohoto Emisního dodatku činí 0,01 %, max. 4 000 CZK z objemu obchodů u titulů, pro které Hlavní manažer vykonává činnost tvůrce trhu, 0,04 %, max. 4 000 CZK z objemu obchodů v ostatních případech, 285 CZK za zavěšení kotace u titulů, pro které Hlavní manažer nevykonává činnost tvůrce trhu na XETRA PRAHA,, částku 200 CZK za registraci instrukce k obchodu s dluhopisy v systému BCPP a za registraci instrukce k obchodu s akcemi. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek CDCP, který k datu vydání tohoto Emisního dodatku činí částku 285 CZK za vypořádání blokového obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku 285 CZK za vypořádání každé strany REPO operace, částku 125 CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP, částku 200 CZK za registraci mimoburzovního obchodu.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Hlavní manažer je oprávněn přeučtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP.</p> <p>Vybrané poplatky se budou účtovat pouze v případech, kde to bude relevantní vzhledem ke způsobu provedení transakce. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a poplatků s tím souvisejících po datu tohoto Emisního dodatku se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera http://www.rb.cz/attachements/pdf/financni-trhy/sazebnik-ft.pdf.</p> <p>K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 50 000 CZK (padesát tisíc korun českých). Poplatky za obchodování a vypořádání Dluhopisů na Regulovaném trhu burzy nejsou Burzou cenných papírů Praha, a.s. účtovány. Pokud se potenciální zájemce rozhodne nabýt Dluhopisy na Regulovaném trhu burzy, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena burzy a v závislosti na velikosti pokynu.</p> |
| <p>Umístění Emise prostřednictvím Hlavního manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise:</p> | <p>Emitent uzavřel s Hlavním manažerem smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem je závazek Emitenta vydat a závazek Hlavního manažera upsat a koupit všechny Dluhopisy této emise.</p> |
| <p>Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:</p> | <p>Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.</p> |
| <p>Poradci:</p> | <p>Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně tohoto Emisního dodatku.</p> |
| <p>Informace od třetích stran uvedené v Emisním</p> | <p>Některé informace uvedené v Emisním dodatku</p> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| <p>dodatku / zdroj informací.</p> | <p>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. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit.</p> <p><i>Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti</i></p> |
|-----------------------------------|---|

V souladu s ustanovením § 36i Zákona o podnikání na kapitálovém trhu je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodu na regulovaném trhu platný po dobu 12 měsíců od uveřejnění, tj. do 30. dubna. 2014. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu (případně základního prospektu aktualizovaného formou dodatků). Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta.

EMITENT

CPI BYTY, a.s.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
Česká republika

ARANŽÉR PROGRAMU

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

HLAVNÍ MANAŽER

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA PROGRAMU

Kinstellar, s.r.o., advokátní kancelář
Na Příkopě 19
117 19 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

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