



CPI Alfa, a.s.

**Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem****v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 279 000 000 CZK****splatné v roce 2017****ISIN CZ0003502205****zajištěné ručitelským prohlášením Czech Property Investments, a.s.**

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou vydávané v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 279 000 000 CZK (dvě stě sedmdesát devět milionů korun českých), splatné v roce 2017 (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), jejichž emitentem je společnost CPI Alfa, a.s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 242 82 111, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133 (dále také jen „**Emitent**“) zajištěné mimo jiné ručitelským prohlášením (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) učiněným společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115 (dále jen „**Ručitel**“) a zřízením zástavního práva k určitým nemovitostem ve vlastnictví Emitenta a k akciím Emitenta, jsou vydávány podle českého práva v zaknihované podobě ve formě na doručitele. V případě jejich přijetí k obchodování na volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále též „**BCPP**“), případně na jiných regulovaných trzích, budou Dluhopisy kótovanými investičními nástroji. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 1 CZK (jedna koruna česká). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách nebo jiné zákonné měně České republiky. Předpokládané datum emise je stanoveno na 26. října 2012.

Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos stanovený způsobem uvedeným v článku 5. Emisních podmínek Dluhopisů při využití úrokové sazby 5,50 % p. a. Úrokový výnos bude splatný čtvrtletně zpětně vždy k 26. lednu, 26. dubnu, 26. červenci a 26. říjnu příslušného roku. První výplata úrokového výnosu bude splatná k 31. lednu 2013. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem dne 26. října 2017. Blíže viz kapitola 7 „Emisní podmínky“.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit, nejdříve však po uplynutí 6 (šesti) měsíců od Data Emise, (jak je uvedeno v Emisních podmínkách Dluhopisů). Emitent může Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitola 7 „Emisní podmínky“.

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 (jak je tento pojem definován níže) 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 30 „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

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“.

Tento prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí k obchodování na volném trhu BCPP, případně na jiných regulovaných trzích. 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 byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2012/10125/570 ke sp. zn. Sp/2012/144/572 ze dne 22. října 2012, které nabylo právní moci dne 22. října 2012.**

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 29. října 2012 nebo kolem tohoto data.

ISIN Dluhopisů je CZ0003502205.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 18. října 2012 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Dojde-li před přijetím Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP, případně na jiných regulovaných trzích či před ukončením veřejné nabídky k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. 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. Po datu ukončení veřejné nabídky, respektive zahájení obchodování na volném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu, ale i na základě dalších informací, které Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejní, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt a případné dodatky tohoto Prospektu, 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 internetové stránce <http://www.cpialfa.cz> a dále také v sídle Emitenta na adrese Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, Česká republika a v sídle Ručitele na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. (více viz kapitola 1 „Důležitá upozornění“).

*Hlavní manažer*

**Raiffeisenbank a.s.**

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

## 1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt je prospektem ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Žádný státní orgán, s výjimkou České národní banky, ani jiná osoba tento Prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.*

*Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy), ani je jiným způsobem nezajišťuje.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. 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.*

*Informace obsažené v kapitolách 30 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 31 „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných 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.*

*Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, ze zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné 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 a Ručitel budou 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 informační povinnost.*

*Prospekt, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta a Ručitele, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta a Ručitele jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici k nahlédnutí v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. bezplatně u Emitenta v jeho sídle na adrese Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, Česká republika a též v sídle Ručitele na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <http://www.cpialfa.cz> a Ručitele <http://www.cpi.cz>.*

*Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí u Hlavního manažera na jeho webových stránkách <http://www.rb.cz/> a dále běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod v sídle Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Česká republika.*

*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 stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitola 7, „Emisní podmínky“.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jejich 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.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů a všechny finanční údaje Ručitele vycházejí z Mezinárodních standardů pro účetní výkaznictví IAS/IFRS. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Některé výrazy jsou definovány v kapitole 33., „Seznam použitých definic, pojmů a zkratek“.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.*

*Přijetím Dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. nepřebírá Burza cenných papírů Praha, a.s. žádné závazky z těchto Dluhopisů.*

## OBSAH

<b>1.</b>	<b>DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>SHRNUTÍ</b> .....	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	<b>24</b>
	3.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	24
	3.2 Rizikové faktory vztahující se k provozování a využívání nemovitostí a k nájemcům .....	26
	3.3 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině .....	27
	3.4 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům .....	32
	3.5 Rizikové faktory vztahující se k České republice a Slovenské republice .....	35
<b>4.</b>	<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b> .....	<b>37</b>
	4.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu .....	37
	4.2 Prohlášení Emitenta .....	37
<b>5.</b>	<b>AUDITOŘI</b> .....	<b>38</b>
	5.1 Auditoři Emitenta .....	38
	5.2 Auditoři Ručitele .....	38
	5.3 Prohlášení Emitenta .....	38
<b>6.</b>	<b>UPISOVÁNÍ A PRODEJ</b> .....	<b>39</b>
	6.1 Obecné informace o nabídce .....	39
	6.2 Umístění a upsání Dluhopisů .....	39
	6.3 Sekundární nabídka Dluhopisů Hlavním manažerem .....	40
	6.4 Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů .....	41
	6.5 Přijetí k obchodování a způsob obchodování .....	41
	6.6 Některá ustanovení týkající se primárního vypořádání Dluhopisů .....	42
	6.7 Rating Emitenta, Ručitele a Emise .....	42
<b>7.</b>	<b>EMISNÍ PODMÍNKY</b> .....	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ</b> .....	<b>65</b>
<b>9.</b>	<b>POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE</b> .....	<b>68</b>
<b>10.</b>	<b>ÚDAJE O EMITENTOVĚ</b> .....	<b>69</b>
	10.1 Základní údaje o Emitentovi .....	69
	10.2 Historie a vývoj Emitenta .....	70
	10.3 Platební schopnost Emitenta .....	70
	10.4 Investice .....	70
	10.5 Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta .....	75
<b>11.</b>	<b>HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA</b> .....	<b>76</b>
	11.1 Předmět podnikání Emitenta .....	76
	11.2 Hlavní činnosti Emitenta .....	76
	11.3 Popis jednotlivých služeb Emitenta .....	76
<b>12.</b>	<b>RELEVANTNÍ TRHY VE VZTAHU K EMITENTOVĚ</b> .....	<b>77</b>
	12.1 Trhy, na kterých Emitent soutěží .....	77
	12.2 Tržní podíly a situace na jednotlivých trzích .....	80
<b>13.</b>	<b>ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA</b> .....	<b>81</b>
	13.1 Akcionáři Emitenta .....	81
	13.2 Závislost Emitenta na Ručiteli a subjektech ze Skupiny .....	81
	13.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem .....	81
<b>14.</b>	<b>INFORMACE O TRENDĚCH EMITENTA</b> .....	<b>82</b>
<b>15.</b>	<b>PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU</b> .....	<b>83</b>
<b>16.</b>	<b>ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA</b> .....	<b>84</b>
	16.1 Představenstvo Emitenta .....	84
	16.2 Dozorčí rada Emitenta .....	88
	16.3 Sřet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	92
	16.4 Dodržování principů správy a řízení společnosti .....	92
	16.5 Další obsah Stanov a Zakladatelské listiny Emitenta .....	93
<b>17.</b>	<b>VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA</b> .....	<b>94</b>
<b>18.</b>	<b>FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA</b> .....	<b>97</b>
	18.1 Historické finanční údaje .....	97
	18.2 Audit historických finančních údajů .....	98
	18.3 Datum historických finančních údajů .....	98

<b>19. ÚDAJE O RUČITELI .....</b>	<b>99</b>
19.1 Základní údaje o Ručiteli .....	99
19.2 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny .....	100
19.3 Platební schopnost Ručitele .....	101
19.4 Investice .....	102
19.5 Akvizice .....	102
19.6 Údaje o hlavních budoucích investicích Ručitele .....	102
<b>20. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE .....</b>	<b>104</b>
20.1 Akcionářská a organizační struktura Ručitele .....	104
20.2 Závislost Ručitele na subjektech ze Skupiny .....	108
20.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Ručitelem .....	114
<b>21. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE SKUPINY .....</b>	<b>115</b>
21.1 Finanční výsledky Skupiny za roky 2010 a 2011 a mezitímní finanční výsledky za první polovinu roku 2011 a 2012 .....	115
<b>22. HLAVNÍ ČINNOSTI RUČITELE A SKUPINY .....</b>	<b>117</b>
22.1 Předmět podnikání Ručitele .....	117
22.2 Hlavní činnosti Ručitele a Skupiny .....	117
<b>23. RELEVANTNÍ TRHY VE VZTAHU K RUČITELI A SKUPINĚ .....</b>	<b>122</b>
23.1 Trhy, na kterých Ručitel a Skupina soutěží .....	122
23.2 Základ prohlášení Ručitele o postavení v hospodářské soutěži .....	125
<b>24. INFORMACE O TRENDĚCH RUČITELE .....</b>	<b>126</b>
<b>25. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE .....</b>	<b>127</b>
25.1 Představenstvo Ručitele .....	127
25.2 Dozorčí rada Ručitele .....	129
25.3 Sřet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	131
25.4 Dodržování principů správy a řízení společnosti .....	131
25.5 Další obsah Stanov Ručitele .....	131
<b>26. VÝZNAMNÉ SMLOUVY RUČITELE .....</b>	<b>133</b>
26.1 Smluvní vztahy z financování a finančních investic .....	133
<b>27. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE ZAPRACOVANÉ ODKAZEM .....</b>	<b>134</b>
27.1 Historické finanční údaje .....	134
27.2 Účetní závěrka a mezitímní finanční údaje .....	134
27.3 Finanční údaje zapracované odkazem .....	134
<b>28. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU .....</b>	<b>136</b>
28.1 Informace třetích stran .....	136
<b>29. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY .....</b>	<b>137</b>
<b>30. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ .....</b>	<b>138</b>
30.1 Zdanění v České republice .....	138
30.2 Devizová regulace v České republice .....	139
<b>31. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ .....</b>	<b>140</b>
31.1 Vymáhání nároků v České republice .....	140
<b>32. INFORMACE .....</b>	<b>142</b>
32.1 Interní schválení Emise Emitentem .....	142
32.2 Schválení Prospektu Českou národní bankou .....	142
32.3 Přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP .....	142
32.4 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů .....	142
32.5 Žádná změna .....	142
32.6 Soudní a rozhodčí řízení .....	142
32.7 Uveřejňování informací .....	142
32.8 Datum Prospektu .....	142
32.9 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce .....	143
32.10 Interní schválení Ručitelského prohlášení Ručitelem .....	143
<b>33. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>144</b>

## 2. SHRNU TÍ

Shrnutí je vypracováno na základě popisných 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“.

<b>Oddíl A – Úvod a upozornění</b>	
<b>A.1</b>	<p>Upozornění, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod Prospektu,</li> <li>- jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek,</li> <li>- v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení a</li> <li>- 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 nebo pokud při porovnání s jinými částmi Prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.</li> </ul>
<b>A.2</b>	<p>Emitent výslovně souhlasí s následnou nabídkou Dluhopisů ze strany Hlavního manažera a Hlavnímu manažerovi udělil svůj písemný souhlas k využití tohoto Prospektu pro účely takové následné nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera. Souhlas Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů je časově omezen do 26. dubna 2013.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena do 26. dubna 2013.</p> <p>Emitent dne 22. října 2012 uzavřel s Hlavním manažerem, se společností CPI BYTY a Ručitelem opční smlouvu (dále jen „<b>Opční smlouva</b>“) upravující právo Hlavního manažera v případě neumístění celé Emise konečným investorům do 6 (šesti) měsíců od Data emise požádat Emitenta o zpětný odkup zbývající konečným investorům neumístěné části Emise a závazek Emitenta odkoupit od Hlavního manažera příslušnou část neumístěné emise Dluhopisů. V případě, že by nedošlo k uzavření smlouvy o prodeji příslušné části neumístěné Emise Emitentem nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy bylo Emitentovi Hlavním manažerem doručeno oznámení dle Opční smlouvy, stanoví opční smlouva právo Hlavního manažera požádat o odkup neumístěné části Emise společnost CPI BYTY a závazek společnosti CPI BYTY odkoupit od Hlavního manažera příslušnou část neumístěné emise Dluhopisů. Ručitel se zavázal, že v případě, že Emitent nebo společnost CPI BYTY neuhradí kupní cenu příslušné části neumístěné Emise v souladu s podmínkami smlouvy o prodeji dluhopisů, Ručitel bezpodmínečně uhradí v plné výši veškeré tyto peněžité závazky Hlavnímu manažerovi. Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný jiný zájem jakékoli fyzické nebo právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi/nabídku.</p> <p><b>Údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem.</b></p>

<b>Oddíl B – Emitent a Ručitel</b>		
<b>B.1</b>	Právní a obchodní název.	<p>Emitentem je společnost CPI Alfa, a.s.</p> <p>Ručitelem je společnost Czech Property Investments, a.s.</p>
<b>B.2</b>	Sídlo/Právní forma/Právní	Emitent má sídlo na adrese: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00 a je akciovou společností. Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje



	předpisy/Země registrace.	<p>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. Zemí registrace je Česká republika.</p> <p>Ručitel má sídlo na adrese: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 a je akciovou společností. Právní předpisy, podle nichž Ručitel 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. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 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. Zemí registrace je Česká republika.</p>
<b>B.4b</b>	Známé trendy pro Emitenta a Ručitele.	<p>Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. srpna 2012 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně výhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.</p> <p>Ručitel prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. prosince 2011 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně výhlídek Ručitele, která by byla Ručiteli známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na výhledy Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Pokud jde o trendy týkající se Ručitele, Ručitel se ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český, resp. slovenský trh s realitami. Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Ručitel pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na pražském trhu. 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. Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná, pokles v pronájmech byl způsobený nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Ručitel a Skupina 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 Ručitele si musí poradit s moderními hotely, nabízejícími obdobnou či vyšší kvalitu služeb. Výhodou hotelů Ručitele a Skupiny je již existující a věrná klientela, velmi výhodná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty a organizátory akcí. Trendy, které Ručitele ovlivňují se projevují zejména na trhu</p>

		maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí, rezidenčním trhu a trhu nájemního bydlení, trhu průmyslových a logistických nemovitostí a trhu cestovního ruchu a pohostinství.																																																																												
<b>B.5</b>	Popis Skupiny.	Emitent je součástí Skupiny, přičemž Emitent je 100 % dceřinou společností Ručitele. Vztah ovládnutí Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií.  K datu 30. září 2012 Ručitel jako mateřská společnost vlastnil přímo či nepřímo 131 společností,. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo Ručitelem včetně Ručitele tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.																																																																												
<b>B.9</b>	Prognóza nebo odhad zisku.	“Nepoužije se“. Emitent se rozhodl do tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku nezahrnout.																																																																												
<b>B.10</b>	Ověření historických finančních údajů.	K veškerým auditorem ověřovaným finančním údajům Ručitele a Emitenta obsaženým v tomto Prospektu či zahrnutým do tohoto Prospektu odkazem, vydal auditor výrok bez výhrad.																																																																												
<b>B.12</b>	Historické finanční údaje.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;"><b>Finanční úraje Emitenta z rozvahy (v tisících CZK)</b></th> </tr> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;"><b>k 31.8.2012</b></th> <th style="width: 15%; text-align: center;"><b>k 30.6.2012</b></th> <th style="width: 15%; text-align: center;"><b>k 21.3.2012</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td style="text-align: center;">1900</td> <td style="text-align: center;">1900</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Půjčka a úvěry</td> <td style="text-align: center;">1900</td> <td style="text-align: center;">1900</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td style="text-align: center;">136</td> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">2000</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohledávky</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Peníze a peněžní ekvivalenty</td> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">2000</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2036</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> </tr> <tr> <td><b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Bankovní úvěry a výpomoci</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td><b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2036</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2000</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;"><b>Finanční údaje Emitenta z výkazu zisku a ztráty (v tisících CZK)</b></th> </tr> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;"><b>k 31.8.2012</b></th> <th style="width: 15%; text-align: center;"><b>k 30.6.2012</b></th> <th style="width: 15%; text-align: center;"><b>k 21.3.2012</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tržby</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td style="text-align: center;">-37</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Čistý finanční výsledek</td> <td style="text-align: center;">37</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td><b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>-</b></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Finanční úraje Emitenta z rozvahy (v tisících CZK)</b>					<b>k 31.8.2012</b>	<b>k 30.6.2012</b>	<b>k 21.3.2012</b>	Dlouhodobá aktiva	1900	1900	0	Půjčka a úvěry	1900	1900	0	Krátkodobá aktiva	136	100	2000	Krátkodobé pohledávky	36	0	0	Peníze a peněžní ekvivalenty	100	100	2000	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2036</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>	Dlouhodobé závazky	0	0	0	Krátkodobé závazky	36	0	0	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2036</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>	<b>Finanční údaje Emitenta z výkazu zisku a ztráty (v tisících CZK)</b>					<b>k 31.8.2012</b>	<b>k 30.6.2012</b>	<b>k 21.3.2012</b>	Tržby	0	0	-	Provozní výsledek hospodaření	-37	0	-	Čistý finanční výsledek	37	0	-	<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Finanční úraje Emitenta z rozvahy (v tisících CZK)</b>																																																																														
	<b>k 31.8.2012</b>	<b>k 30.6.2012</b>	<b>k 21.3.2012</b>																																																																											
Dlouhodobá aktiva	1900	1900	0																																																																											
Půjčka a úvěry	1900	1900	0																																																																											
Krátkodobá aktiva	136	100	2000																																																																											
Krátkodobé pohledávky	36	0	0																																																																											
Peníze a peněžní ekvivalenty	100	100	2000																																																																											
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2036</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>																																																																											
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>																																																																											
Dlouhodobé závazky	0	0	0																																																																											
Krátkodobé závazky	36	0	0																																																																											
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0																																																																											
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2036</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>																																																																											
<b>Finanční údaje Emitenta z výkazu zisku a ztráty (v tisících CZK)</b>																																																																														
	<b>k 31.8.2012</b>	<b>k 30.6.2012</b>	<b>k 21.3.2012</b>																																																																											
Tržby	0	0	-																																																																											
Provozní výsledek hospodaření	-37	0	-																																																																											
Čistý finanční výsledek	37	0	-																																																																											
<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>																																																																											

<b>Finanční údaje Emitenta z výkazu peněžních toků (v tisících CZK)</b>			
	<b>k 31. 8. 2012</b>	<b>k 21.3.2012</b>	
Čisté peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	-37	-	
Čisté peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	-1		
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-		
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-	-	
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	- 1900	-	
<b>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</b>	<b>100</b>	-	

Skupina změnila klasifikaci a vykazování některých položek v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2011 s cílem poskytnout spolehlivější a přesnější informace o finanční situaci, hospodářském výsledku a peněžních tocích Skupiny. Aby byla zajištěna konzistence s klasifikací zvolenou v běžném období, došlo k úpravám srovnatelných finančních údajů k 31. prosinci 2010. Tyto úpravy nemají žádný dopad na čistý zisk či vlastní kapitál vykázaný k 31. prosinci 2010.

<b>Finanční údaje z konsolidované rozvahy Ručitele (v tisících CZK)</b>				
	<b>k</b>	<b>k 30.6.2011</b>	<b>k</b>	<b>k 30.6.2012</b>
	<b>31.12.2010</b>		<b>31.12.2011</b>	
AKTIVA CELKEM	39 683 883	43 305 095	57 271 125	59 074 105
Dlouhodobá aktiva	30 596 906	31 019 144	48 288 353	49 696 862
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	26 312 832	28 257 080	46526881	47 510 560
Krátkodobá aktiva	9 086 977	12 285 951	8 982 772	9 377 243
Zásoby	38 853	11 313	6 637	158 669
Peníze a	1 281 414	1 218 997	1 413 820	1 643 499

peněžní ekvivalenty				
Krátkodobé pohledávky	7 382 092	10 651 176	6 309 273	5 819 682
Aktiva určená k prodeji	0	0	0	0
PASIVA CELKEM	39 683 883	43 305 095	57 271 125	59 074 105
Vlastní kapitál	12 601 363	12 962 296	15 998 672	18 444 121
Závazky	27 082 520	30 342 799	41 272 453	40 629 984
Dlouhodobé závazky	16 602 086	18 426 857	29 411 277	30 766 487
Úvěry a půjčky a emitované dluhopisy	13 179 602	14 936 916	23 838 049	25 034 932
Krátkodobé závazky	10 480 434	11 915 942	11 861 176	9 863 497
<b>Finanční údaje Ručitele z konsolidovaného výkazu zisků a ztráty (v tisících CZK)</b>				
	<b>k 31.12.2010</b>	<b>k 30.6.2011</b>	<b>k 31.12.2011</b>	<b>k 30.6.2012</b>
Tržby z titulu pronájmu a služeb	910 282	1 025 302	1 905 904	1 436 405
Osobní náklady	81 064	58 386	137 647	95 585
Provozní hospodářský výsledek	1 376 142	607 030	2 338 314	1 219 458
Finanční výsledek hospodaření	-224 221	-191 598	-794 545	-736 300
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST</b>	<b>1 116 885</b>	<b>401 127</b>	<b>1 143 209</b>	<b>357 778</b>
<p>V období od poslední auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled</p>				

		<p>Emitenta.</p> <p>V období od poslední zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky Ručitele sestavené za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012, pro kterou auditor společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o. provedl limited review, do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční nebo obchodní situaci Ručitele, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled Ručitele.</p>
<b>B.13</b>	Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Ručitele.	<p>Dne 21. září 2012 uzavřel Emitent s Ručitelem smlouvu o úvěru, na jejímž základě se Ručitel zavázal, že poskytne Emitentovi úvěr ve výši 390 000 000 CZK za účelem nákupu nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů. Úvěr není zajištěn. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 367 222 065 CZK. Dne 1. října 2012 došlo k uzavření kupních smluv mezi společností TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, Česká republika, jakožto prodávajícím, a Emitentem, jakožto kupujícím, za účelem nákupu nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů,.</p>
<b>B.14</b>	Závislost Emitenta či Ručitele na jiných subjektech ze Skupiny.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností Ručitele. Kromě vystavení Ručitelského prohlášení a zřízení zajištění ve formě zástavního práva k akciím Emitenta za účelem zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů a poskytování podpůrných služeb ze strany servisní společnosti CPI Management, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Hradčany, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 241 61 748, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 184365 (dále jen „CPI Management“) není Emitent závislý na Ručiteli či jiných subjektech ze Skupiny. Emitent využívá služeb společnosti CPI Management týkajících se komplexních služeb v oblasti správy nemovitostí, včetně souvisejících právních, účetních, daňových a finančních služeb.</p> <p>Ručitel, který ovládá Skupinu, je ovládán ve smyslu ustanovení § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ručitele. Ručitel využívá služeb společnosti CPI Management týkajících se komplexních služeb v oblasti správy společnosti.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.</p>
<b>B.15</b>	Hlavní činnosti Emitenta a Ručitele.	<p>Mezi hlavní činnosti Emitenta a Ručitele patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p> <p>Ručitel a Skupina jsou jednou z českých realitních skupin zabývajících se developmentem, investicemi a správou nemovitostí. Skupina působí na českém a slovenském trhu a své aktivity rozvíjí v oblasti rezidenčních nemovitostí, kancelářských objektů, obchodních center, hotelového segmentu a logistických areálů.</p>
<b>B.16</b>	Ovládání Emitenta či Ručitele.	<p>Emitent přímo ovládán ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku Ručitelem, jež vlastní 100 % akcií Emitenta.</p> <p>Vztah ovládání Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. 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>Ručitel, který ovládá Skupinu, je ovládán ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ručitele.</p> <p>Vztah ovládání Ručitele JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Ručitele byla</p>

		založena na jiných formách ovládnání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.
<b>B.17</b>	Rating Emitenta, Ručitele nebo Dluhopisů.	„Nepoužije se“; Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani Ručitele nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení emise Dluhopisů nebylo provedeno.
<b>B.18</b>	Popis povahy a rozsahu záruky.	Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajištěny ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta a zástavním právem k akciím Emitenta.  Dluhopisy jsou dále zajištěny Ručitelským prohlášením Ručitele, a to ve prospěch každého Vlastníka dluhopisu, přičemž se Ručitel v Ručitelském prohlášení zavázal, že v případě, že Emitent nesplní závazek zaplatit zajištěné závazky specifikované v Ručitelském prohlášení, uspokojí na základě písemné žádosti Vlastníka dluhopisu doručené Ručiteli nebo Administrátorovi nepodmíněně, neprodleně a v celé částce závazek Emitenta vůči Vlastníkovi dluhopisu namísto Emitenta.
<b>B.19</b>	Údaje týkající se Ručitele.	Údaje o Ručiteli jsou uvedeny v příslušných Prvcích tohoto oddílu B výše.

### Oddíl C – Cenné papíry

<b>C.1</b>	Druh a třída Dluhopisů.	Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou ve formě na doručitele v zaknihované podobě vydávané v celkové předpokládané nominální hodnotě do 279 000 000 CZK, splatné v roce 2017, ISIN CZ0003502205.
<b>C.2</b>	Měna emise.	CZK
<b>C.5</b>	Omezení volné převoditelnosti Dluhopisů.	Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Nicméně, pro účely určení příjemce úrokového výnosu a/nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá den bezprostředně následující po rozhodném dni pro výplatu úroku a/nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (včetně tohoto dne) až do příslušného dne výplaty.
<b>C.8</b>	Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení.	S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno právo na výplatu úrokových výnosů, právo na výplatu jistiny, právo na účast na schůzi vlastníků Dluhopisů, právo za určitých okolností požádat o předčasné splacení Dluhopisů, právo rozhodovat na schůzi vlastníků Dluhopisů o vymáhání závazků Emitenta a realizaci Zajištění a další práva popsána blíže v Emisních podmínkách.  Vlastníci dluhopisů jsou povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. Závazky z Dluhopisů představují přímé, nepodřízené a nepodmíněné závazky Emitenta zajištěné Ručitelským prohlášením a zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta a akciím Emitenta.
<b>C.9</b>	Úrokové výnosy Dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Společný zástupce Vlastníků dluhopisů.	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,50 % p.a., a to až do data splatnosti, kterým je 26. říjen 2017. Úrok je vyplácen čtvrtletně zpětně, vždy k 26. lednu, 26. dubnu, 26. červenci a 26. říjnu příslušného roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. 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. Datum konečné splatnosti je 26. října 2017 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo odkoupení Emitentem. Nedochozí k umořování půjčky. Společný

		zástupce Vlastníků dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.
<b>C.10</b>	Vysvětlení vlivu hodnoty podkladového nástroje na derivátovou složku platby úroku.	„Nepoužije se“; Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.
<b>C.11</b>	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný rovnocenný trh.	V případě přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry.

<b>Oddíl D – Rizika</b>		
<b>D.2</b>	Hlavní rizika specifická pro Emitenta.	<p>Rizika specifická pro Emitenta.</p> <p><b>Kreditní riziko:</b> Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Emitentovi vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Emitenta. S ohledem na skutečnost, že příjmy z nájmu představují výraznou část celkových příjmů Emitenta, tak případný výpadek jednoho či více nájemců při plnění svých povinností z nájemních smluv, může ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko likvidity:</b> Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta.</p> <p><b>Riziko refinancování:</b> 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><b>Emitent je účelově založená společnost:</b> Emitent je nově založenou společností bez delší podnikatelské historie. Emitent je založen za účelem nabytí a držení nemovitého majetku, který bude pronajímán třetím osobám.</p> <p><b>Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí:</b> 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 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.</p> <p><b>Závislost Emitenta na platbách nájemného:</b> Emitent je závislý na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy závisí do značné míry na době zbývajících do vypršení nájemních smluv s klíčovými nájemci a na solventnosti klíčových nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p>

		<p>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců: Nájemní smlouvy mezi Emitentem a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy mezi Emitentem a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Velkou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, a proto případné předčasné ukončení smlouvy ze strany významného nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta.</p> <p>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.</p> <p>Riziko poškození nemovitostí a potřeby náhlých oprav: V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události, nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by mohla být omezena schopnost Agenta pro zajištění plně uspokojit závazky z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitostí za tímto účelem.</p> <p>Rizika spojená s pojištěním Emitenta: Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci z důvodu, že pojištění Emitenta neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Emitenta.</p> <p>Riziko střetu zájmů mezi akcionářem Emitenta a Vlastníky dluhopisů: Vzhledem k tomu, že Emitent je 100 % vlastněnou dceřinou společností Ručitele nedokáže vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie a že Ručitel či některý z členů Skupiny nezačne podnikat kroky, které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Skupiny jako takové spíše než ve prospěch Emitenta.</p> <p>Riziko zahájení insolvenčního řízení: 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.</p> <p>Rizika specifická pro Ručitele.</p> <p>Kreditní riziko: Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Ručitel vystaven v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Ručiteli vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů</p>
--	--	---



		Ručitele.
Riziko likvidity:		Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Ručitele, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Ručitele. V případě Ručitele jde zejména o riziko vyplývající z úvěrových smluv Ručitele, podle kterých je v případě porušení smluvených podmínek úvěru věřitel oprávněn vyžadovat okamžitou splatnost úvěru.
Tržní riziko:		Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Ručitele v důsledku neočekávaných změn v podkladových tržních parametrech, jako jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby.
Měnové riziko:		Ručitel 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:		Riziko úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému financování Ručitele a Skupiny, u nichž je v podstatné míře sjednána pohyblivá úroková sazba. Tyto závazky převážně zahrnují bankovní úvěry, emitované dluhopisy a závazky z leasingů.
Riziko konkurence:		Ručitel podniká v oblasti realitního trhu a musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, chování konkurence a požadavky spotřebitelů.
Riziko ztráty klíčových osob:		Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že Ručitel nebude schopen udržet a motivovat osoby, které jsou klíčové z hlediska schopností Ručitele a Skupiny vytvářet a uskutečňovat klíčové strategie Ručitele. Mezi klíčové osoby Ručitele a Skupiny patří členové vrcholového vedení Ručitele a jednotlivých společností ze Skupiny.
Riziko úniku informací:		Ručitel zaměstnává osoby, které se podílejí na přípravě strategie celé Skupiny, vytváření nových produktů a určování obchodního směru Ručitel a celé Skupiny. V případě úniku citlivých informací o Ručiteli a / nebo společnostech ve Skupině, může dojít k ohrožení fungování celé Skupiny nebo ztráty jejího dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Ručitele a společností působících v rámci Skupiny.
Závislost Ručitele na pronájmu nemovitostí:	na	Vzhledem ke skutečnosti, že Ručitel 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

		<p>vlastněných Ručitelem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Ručitele a celé Skupiny.</p> <p>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců:</p> <p>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Ručitel 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 Ručitele 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 Ručitele a celé Skupiny.</p> <p>Riziko související s vývojem tržního nájemného:</p> <p>Významnou oblastí podnikání Skupiny v České republice je nájemní bydlení. V současné době je většina bytů ve vlastnictví Skupiny pronajímána za tzv. regulované nájemné. Jeho postupné uvolňování 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, má v současnosti pozitivní dopad na hospodářské výsledky Skupiny Ručitele. Deregulace nájemného by měla v České republice skončit k 31. prosinci 2012 a poté by již měly být nájemné všech bytů určovány na základě tržních podmínek. Ručitel je 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 Ručitele a celé Skupiny.</p> <p>Závislost Ručitele na míře zadlužování cílové skupiny nájemníků:</p> <p>Ručitel je do jisté míry závislý na platební schopnosti cílové skupiny nájemníků, avšak není v jeho možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Celkové zvyšování zadlužení domácího rozpočtu, může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow Ručitele a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek.</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 nájemnímu může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků.</p>
--	--	--

		<p>Rizika spojená s pojištěním majetku Ručitele:</p> <p>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí:</p> <p>Riziko spojené s developerskou výstavbou:</p> <p>Riziko související s umístěním developerských projektů:</p> <p>Riziko zahájení insolvenčního řízení:</p>	<p>Ručitel 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.</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>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Ručiteli, by Ručitel byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Ručitele a jeho výsledcích podnikání.</p>
<b>D.3</b>	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy.	<p>Rizika specifická pro Dluhopisy.</p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy:</p> <p>Riziko předčasného splacení:</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 i nést rizika spjatá s jejich držetím</p> <p>Vzhledem k tomu, že má Emitent právo na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů nejdříve 6 (šest) měsíců po Datu emise, učinit Dluhopisy předčasně splatnými, přičemž toto oprávnění trvá pouze do počátku 9. (devátého) měsíce po Datu emise, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p>

		<p>Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů:</p> <p>Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem:</p> <p>Riziko ztráty hodnoty nemovitosti:</p> <p>Riziko ztráty hodnoty akcií:</p> <p>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů:</p> <p>Riziko likvidity:</p> <p>Zdanění:</p>	<p>Rizika spojená se skutečností, že Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem a akciím Emitenta sjednaným pouze ve prospěch Agentu pro zajištění, což je způsob zajištění v českém právu ještě nedostatečně vyzkoušený, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů, a tedy nelze vyloučit, že tento způsob zajištění bude soudy 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 obdobně finančně, technicky a personálně vybavena jako původní Agent pro zajištění.</p> <p>Emitent se zavázal zřídit nebo zajistit zřízení zástavního práva prvního pořadí k nemovitostem, které jsou předmětem zajištění Dluhopisů ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od Data emise. Přestože se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě, či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění.</p> <p>Riziko plynoucí ze skutečnosti, že Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, jejichž hodnota může v čase klesat.</p> <p>Riziko plynoucí ze skutečnosti, že Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k akciím Emitenta, jejichž hodnota může v čase klesat.</p> <p>Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, a tudíž v případě růstu tržní úrokové sazby dojde k poklesu ceny Dluhopisů.</p> <p>Emitent požádal k přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP. Bez ohledu na kotaci Dluhopisů nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečné likvidní sekundární trh s Dluhopisy. Skutečnost, že Dluhopisy budou kotovány na volném trhu BCPP, nemusí nutně vést k jejich vyšší likviditě.</p> <p>Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy i výnosy z nich mohou podléhat zdanění, jež závisí na zemi, kde dochází k převodu Dluhopisů, domovském státě Vlastníka Dluhopisů či na jiných okolnostech, může se vyvíjet v čase, nemusí být vždy s dostatečnou jistotou zjistitelné a snižuje reálné výnosy z Dluhopisů.</p>
--	--	---	---

		Změna práva:	Nelze vyloučit jakoukoli změnu českého práva jakožto práva rozhodného pro Emisní podmínky Dluhopisů, nabytí Dluhopisů může být podle práva některých států předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost takového nabytí.
		Riziko nesplacení:	Riziko plynoucí ze skutečnosti, že Dluhopisy podléhají riziku nesplacení.
		Riziko refinancování:	Riziko plynoucí ze skutečnosti, že dluhové financování s sebou nese významná rizika, a nelze tak zaručit, že Skupina bude schopna refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy.
		Riziko nepředvídatelných událostí:	Riziko plynoucí z toho, že negativní vliv nepředvídatelných událostí může ovlivnit hodnotu Dluhopisů.
		Riziko spojené s poplatkem Agenta pro zajištění	Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním. V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agenta pro zajištění, jejichž přesná výše však nebude investorům předem známa.
		Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu:	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.

<b>Oddíl E – Nabídka</b>		
<b>E.2b</b>	Důvody nabídky a použití výnosů.	<p>Emitent zvolil formu veřejné nabídky Dluhopisů, která umožňuje oslovit širší okruh potenciálních investorů v České republice.</p> <p>Emitent dále požádal o přijetí Dluhopisů na volný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s., jenž má status regulovaného trhu ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p> <p>Čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů Emitent použije částečně na restrukturalizaci zadlužení úvěrového portfolia Emitenta (formou splátky částí svých závazků vůči Ručiteli z titulu úvěru sloužícího výhradně na nákup nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů). To vše za takových podmínek, kdy bude zřejmé, že celkové výnosy z takovéto restrukturalizace a jejich rozložení v čase budou dostatečné na pokrytí plateb souvisejících s vydávanými Dluhopisy a ostatními náklady Emitenta.</p>
<b>E.3</b>	Popis podmínek nabídky.	<p>Dluhopisy budou nabídnuty a umístěny prostřednictvím Hlavního manažera k úpisu a koupi, přičemž celková částka nabídky činí 279 000 000 CZK, a to (a) formou veřejné nabídky investorům v České republice, a (b) vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Očekává se, že investoři budou osloveni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky k úpisu či koupi Dluhopisů. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebude omezena. Maximální</p>

		<p>objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů.</p> <p>Emitent po konzultaci s Hlavním manažerem a Aranžérem stanovil emisní kurz Dluhopisů k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty a dojde k alokaci upsaných Dluhopisů jednotlivým investorům.</p> <p>Hlavní manažer hodlá Dluhopisy, které sám upíše, nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným investorům, v rámci sekundárního trhu a nevylučuje, že bude po datu uveřejnění tohoto Prospektu Dluhopisy v České republice nabízet veřejně ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu o veřejné nabídce. Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena do 26. dubna 2013. Hlavní manažer je oprávněn tento Prospekt použít pro účely následné nabídky v České republice. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.</p> <p>Další podmínky nabídky jsou uvedeny v Prvku A.2 tohoto shrnutí.</p>
<b>E.4</b>	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních.	<p>Uvedeno v Prvku A.2 tohoto shrnutí. Čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů Emitent použije částečně na restrukturalizaci zadlužení úvěrového portfolia Emitenta (formou splátky části svých závazků vůči Ručiteli z titulu úvěru sloužícího výhradně na nákup nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů). To vše za takových podmínek, kdy bude zřejmé, že celkové výnosy z takovéto restrukturalizace a jejich rozložení v čase budou dostatečné na pokrytí plateb souvisejících s vydávanými Dluhopisy a ostatními náklady Emitenta.</p>
<b>E.7</b>	Odhadované náklady účtované investorovi.	<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. Hlavní manažer si za podání a vypořádání pokynu v rámci primárního upisovacího období, které začne běžet 0:00 k Datu emise a skončí ve 24:00 k Datu emise, 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. Ke dni tohoto Prospektu výše poplatku 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 Prospektu činí 0,01%, max. 4 000 CZK z objemu obchodů u titulů, pro které Hlavní manažer vykonává činnost tvůrce trhu, 0,07%, max. 4 000 CZK z objemu obchodů v ostatních případech, 285 CZK za zavěšení kotace do SPAD (Systém pro podporu trhu akcií a dluhopisů) u titulů, pro které Hlavní manažer nevykonává činnost tvůrce trhu ve SPAD na BCPP, částku 200 CZK za registraci instrukce k obchodu s dluhopisy v systému BCPP a za registraci instrukce k obchodu s akciemi. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek CDCP, který k datu vydání tohoto Prospektu činí částku částku 285 CZK za vypořádání blokového obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (<i>delivery-versus-payment</i>), částku 285 CZK za vypořádání každé strany REPO operace, částku 125 CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP, částku 200 CZK za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeúčtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP. Vybrané poplatky se budou účtovat pouze v případech, kde to bude</p>

		<p>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 Prospektu se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera <a href="http://www.rb.cz/financni-trhy/novy-cenik-sazebnik">http://www.rb.cz/financni-trhy/novy-cenik-sazebnik</a>, přičemž tento sazebník bude také přílohou příslušné komisionářské smlouvy.</p> <p>K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPŘ 50 000 CZK (padesát tisíc korun českých). Tyto náklady se zavázal uhradit Hlavní manažer Emise. Roční poplatky za obchodování a vypořádání Dluhopisů na volném trhu burzy nejsou Burzou cenných papírů Praha, a.s. účtovány. Pokud se potenciální zájemce rozhodne nabýt Dluhopisy na volném trhu burzy, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena burzy a v závislosti na velikosti pokynu.</p>
--	--	--

### 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/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.

#### 3.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

##### (a) Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Emitentovi vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí a tak neexistuje záruka, že Emitent získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

S ohledem na skutečnost, že příjmy z nájmu představují výraznou část celkových příjmů Emitenta, tak případný výpadek jednoho či více nájemců při plnění svých povinností z nájemních smluv, může ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

##### (b) Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

##### (c) 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 platební závazky vůči Emitentovi řádně a včas. I v případě řádného plnění všech závazků nájemců vůči Emitentovi platí, že příjmy z nájemného nebudou 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 závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

##### (d) Emitent je účelově založená společnost

Emitent je nově založenou společností bez delší podnikatelské historie. Emitent je založen za účelem nabytí a držení nemovitého majetku, který bude pronajímán třetím osobám. Hlavním zdrojem příjmů Emitenta tak budou platby nájemného od nájemců předmětného nemovitého majetku. Emitent má v úmyslu použít příjmy z Dluhopisů na částečné refinancování nákladů spojených s akvizicí předmětných nemovitostí.

##### (e) Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká pouze v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou jeho hospodářské výsledky a potažmo i hospodářské výsledky Skupiny 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.

##### (f) Závislost Emitenta na platbách nájemného



Emitent je závislý na včasém a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy závisí do značné míry na době zbývající do vypršení nájemních smluv s klíčovými nájemci a na solventnosti klíčových nájemců. Emitent věří, že podnikl patřičné kroky, aby se ochránil před výše uvedenými riziky odhadem rizik solventnosti svých nájemníků a začleněním nezbytných ochranných nástrojů do smluvní dokumentace. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

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

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména jde o případ výpovědi ze strany nájemce, 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. Převážnou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, a proto případné předčasné ukončení smlouvy ze strany významného nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

(h) *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. Případné průtahy v prodejním procesu či snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta.

(i) *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 závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

(j) *Riziko poškození nemovitostí a potřeby náhlých oprav*

V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta, které slouží k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agenta 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 tyto nemovitost, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

(k) *Rizika spojená s pojištěním Emitenta*

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi 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.

(l) *Riziko střetu zájmů mezi akcionářem Emitenta a Vlastníky dluhopisů*

Emitent je 100 % vlastněnou dceřinou společností Ručitele. Emitent nedokáže vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie a že Ručitel či některý z členů Skupiny nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Skupiny jako takové spíše než ve prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít podstatný vliv na hospodářskou situaci Emitenta ve vztahu vůči Vlastníkům dluhopisů.

(m) *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

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

I přesto, že vláda schválila novelu Insolvenčního zákona zaměřenou 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 Ručitele, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Ručitele a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

### 3.2 Rizikové faktory vztahující se k provozování a využívání nemovitostí a k nájemcům

#### (a) *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 závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.

#### (b) *Riziko ztráty klíčových osob u nájemců*

Klíčové osoby nájemců nemovitostí, tj. členové managementu a především senior managementu spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií provozovatelů. 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 závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### (c) *Riziko konkurence*

Nájemci nemovitostí ve vlastnictví Emitenta podnikají v oblasti retailu 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 nájemci nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení jejich hospodářské situace a v konečném důsledku negativně ovlivnit jejich schopnosti platit Emitentovi sjednané nájemné a oslabit tak schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### (d) *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 závazkům vůči Vlastníkům 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.

#### (e) *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 žádného porušení platné legislativy, nelze 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 závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### (f) *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 závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.

(g) *Riziko snížení návštěvnosti související s lokalitou*

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

(h) *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.

### 3.3 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině

(a) *Finanční rizika*

Řízení finančního rizika Ručitele je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým je Ručitel 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 Ručitele je zajištěn v rámci rozhodování vrcholového vedení Ručitele v jednotlivých oblastech činnosti na základě reportingu a také v rámci příslušných rozhodování představenstva Ručitele.

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

(i) *Kreditní riziko*

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Kreditní riziko je řízeno na úrovni Skupiny. Skupina je vystavena 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.

Management Ručitele má zavedenu kreditní politiku a vystavení kreditnímu riziku je tak monitorováno na průběžné bázi.

V rámci Skupiny může být řízení rozděleno do dvou oblastí – zjištění bonity před uzavřením příslušné smlouvy a vyžádání odpovídající formy zajištění při uzavření smlouvy nebo vyžádat takové dodatečné 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 garancí ve výši dvou až tří měsíčních nájmu. Platby za služby spojené s nájmem jsou obecně prováděny ve formě záloh, tudíž dochází ke snížení rizika nezaplacených pohledávek.

Před poskytnutím úvěru (půjčky) 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.

Ručitel a Skupina aplikují 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 reprezentováno hodnotou každého finančního majetku, která je v konečné podobě zobrazena ve výkazu o finanční pozici Ručitele a Skupiny.

#### (ii) Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Ručitel nebo Skupina nebudou mít k dispozici zdroje k pokrytí svých finančních závazků, pracovního kapitálu a kapitálovým výdajům, ke kterým jsou zavázáni.

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

Ručitel a Skupina 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 závazků.

Likvidní pozice Ručitele a Skupiny je monitorována na týdenní bázi managementem a čtvrtletně je přezkoumána představenstvem. Přehledová tabulka s uvedením splatnosti závazků je využívána vrcholovým vedením k řízení rizika likvidity a je získávána z interních reportů za jednotlivé společnosti Skupiny včetně Ručitele.

Ručitel a Skupina mohou být vystaveni 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.

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

#### (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 instrumentů Ručitele nebo Skupiny.

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

Tržní rizika Ručitele a Skupiny převážně vycházejí z otevřených pozic z (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a závazků a týkající se obecných a specifických tržních pohybů.

Vystavení tržnímu riziku jsou měřena 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.

Ručitel a Skupina jsou vystaveni měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně Euro.

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

Politika Ručitele a Skupiny je založena na neuzavírání měnových zajišťovacích transakcí.

Obecně jsou závazky denominovány v měně, která odpovídá měně cash flow generovaných aktivitami, které jsou příslušnými závazky 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 závazkům denominovaných v cizí měně se Ručitel a společnosti ze Skupiny 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.

## (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 Ručitele a společností ze Skupiny je monitorováno vrcholovým vedením na měsíční bázi. Politika řízení rizika úrokové sazby je odsouhlasena kvartálně představenstvem. Interní manažerské reporty obsahují scénáře, které simulují předpokládané refinancování, změnu existující pozice a alternativní finanční zdroje.

Poskytnuté půjčky Ručitele a Skupiny 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 Ručitele a Skupiny.

Jelikož půjčky poskytnuté Ručitelem a společnostmi ze Skupiny jsou založeny převážně na fixní úrokové sazbě, vystavení riziku úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému financování Ručitele a společností ze Skupiny s pohyblivou úrokovou sazbou. Tyto závazky převážně zahrnují bankovní úvěry, emitované dluhopisy a závazky 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 Ručitele a Skupiny uzavřít zajištění proti vývoji úrokové sazby formou derivátových obchodů, nejčastěji formou swapu úrokové sazby.

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

## (vi) Cenové riziko

Ručitel a Skupina podnikají v oblasti pronájmu nemovitostí a jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny 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 Ručitele a tím i celé Skupiny a potažmo i na schopnost Ručitele plnit své závazky z Ručitelského prohlášení.

(b) *Provozní rizika*

## (i) Riziko konkurence

Ručitel 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 Ručitel či společnosti působící v rámci Skupiny nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Ručitele a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

## (ii) Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Ručitele a jednotlivých společností ve Skupině, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Ručitele. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Ručitele a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ručitel věří, že je schopen udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Ručitel nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat je nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Ručitel 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 Ručitele, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit své závazky z Dluhopisů.

## (iii) Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)

Ručitel zaměstnává osoby, které se podílejí na přípravě strategie celé Skupiny, vytváření nových produktů a určování obchodního směru Ručitele a celé Skupiny. V případě úniku citlivých informací o Ručiteli a / nebo společnostech ve Skupině, může dojít k ohrožení fungování celé Skupiny a / nebo ztráty jejího dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Ručitele a společností působících v rámci Skupiny a mít tak nepříznivý dopad na plnění závazků z Dluhopisů.

## (iv) Závislost Ručitele na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že Ručitel podniká v oblasti pronájmu nemovitostí a má významný tržní podíl v oblasti poskytování nájemního bydlení v České republice, jsou jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné a provozování nemovitostí vlastněných Ručitelem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Ručitele a tím i celé Skupiny.

## (v) Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Ručitelem a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Ručitelem a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení. Velkou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve vlastnictví Ručitele 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 Ručitele a celé Skupiny.

## (vi) Riziko související s vývojem tržního nájemného

Významnou oblastí podnikání Skupiny v České republice je nájemní bydlení. V současné době je většina bytů ve vlastnictví Skupiny pronajímána za tzv. regulované nájemné. Jeho postupné uvolňování 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“), má v současnosti pozitivní dopad na hospodářské výsledky Skupiny Ručitele. Deregulace nájemného by měla v České republice skončit k 31. prosinci 2012 a poté by již měly být nájemné všech bytů určovány na základě tržních podmínek.

Tržní nájemné na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Ručitel 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 Ručitele, potažmo i celé Skupiny.

Ačkoli Ručitel i společnosti ze Skupiny vyjednávají s nájemníky v nájemních domech o nových cenách nájemného několik měsíců před skončením deregulace nájemného, nelze

vyložit případné riziko žalob ze strany nájemců, kteří nebudou souhlasit se zvýšením nájemného a s možností, aby se nájemné zvyšovalo o inflační doložku.

(vii) Závislost Ručitele na míře zadlužování cílové skupiny nájemníků

Ručitel je do jisté míry závislý na platební schopnosti cílové skupiny nájemníků, avšak není v jeho možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Celkové zvyšování zadlužení domácího rozpočtu, může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow Ručitele a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Taková situace by mohla v podstatné míře negativně ovlivnit finanční situaci společností ve Skupině, což by v konečném důsledku mohlo mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Ručitele.

(viii) Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení

Budoucí případné změny preferencí nájemníků, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o nájemní bydlení. Nárůst preference vlastního bydlení oproti nájemnímu může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků, což se může nepříznivě projevit v hospodaření společností ve Skupině a tím snížit schopnost Ručitele dostát závazkům z dluhopisů.

(ix) Rizika spojená s pojištěním majetku Ručitele

Ručitel má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Ručitel 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 Ručitele neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Ručitele.

(x) 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 Ručitele, jeho dceřiných společností a na celkové hospodaření Skupiny.

(xi) 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 Ručitel 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 Ručitel a celá Skupina ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

(xii) 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 investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencionálních nájemců či investorů tak může být Ručitel 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 Ručitele a celé Skupiny.

(xiii) Riziko zahájení insolvenčního řízení

Dle Insolvenčního zákona je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že vláda schválila novelu Insolvenčního zákona zaměřenou 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 Ručitele, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Ručitele a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

#### 3.4 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů jsou rizikové a jejich nákup je vhodný pouze pro investory s takovými znalostmi a zkušenostmi v oblasti finančních trhů a investování, které jim umožní vyhodnotit rizika a výhody investování do Dluhopisů. Před investičním rozhodnutím by potenciální kupec s ohledem na svoji vlastní finanční situaci a investiční cíle měl pečlivě zvážit veškeré informace uvedené v tomto Prospektu s důrazem na rizika a omezení uvedená níže. Rizika a omezení spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

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

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

- a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu, nebo v jakémkoliv jeho dodatku či doplnění, přímo nebo odkazem;
- b) 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 do svých investic a/nebo na své celkové investiční portfolio;
- c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- e) 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;
- f) Investor by měl být schopen vyhodnotit investici do Dluhopisů v rámci dopadů na své celkové investiční portfolio.

##### (b) *Riziko předčasného splacení Dluhopisů*

Vzhledem k tomu, že má Emitent právo na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů nejdříve 6 (šest) měsíců po Datu emise, učinit Dluhopisy předčasně splatnými, přičemž toto oprávnění trvá pouze do počátku 9. (devátého) měsíce po Datu emise, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

##### (c) *Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů*

Za účelem posílení postavení Vlastníků dluhopisů jsou Dluhopisy zajišťovány zástavním právem k nemovitostem vlastněným Emitentem a akciím Emitenta, což je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo navíc bude zřízeno až po Datu



emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí. Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze ve prospěch jednoho z věřitelů, Agentu pro zajištění. Za účelem konstrukce věřitelské solidarity, jak je upravena v Emisních podmínkách, pak musí být Agent pro zajištění současně Vlastníkem dluhopisů. Agent pro zajištění je tak ve vztahu ke každému peněžitému závazku Emitenta na základě Dluhopisů, společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů. Žádný jiný věřitel není vůči ostatním věřitelům společným a nerozdílným věřitelem Emitenta. Veškerou zajišťovací dokumentaci uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem. Agent pro zajištění bude oprávněn (jako společný a nerozdílný věřitel) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů. V případě, že tato situace nastane, bude Agent pro zajištění dané pohledávky nárokovat nejdříve po Emitentovi. V případě, že Emitent tento požadavek v dané lhůtě neuspokojí, obrátí se Agent pro zajištění na Ručitele s identickým požadavkem na uhrazení neuhrazených pohledávek ve stejné lhůtě. V případě, že požadavek neuspokojí ani Ručitel, je oprávněn Agent pro zajištění realizovat svá práva vyplývající ze Zajištění, za účelem uspokojení vzniklých pohledávek tak, jak je mu umožněno na základě Smlouvy s agentem pro zajištění, podepsané dne 22. října 2012 mezi Raiffeisenbank a.s. a Emitentem. Agent pro zajištění by rovněž měl být oprávněn v rámci případného insolvenčního řízení přihlásit pohledávku v celé výši. Nicméně v případě, že by některý z Vlastníků dluhopisů uplatnil v rámci insolvenčního řízení svou pohledávku samostatně, nelze vyloučit, že v takovém případě nebude evidován jako nezajištěný věřitel a že schopnost Agentu pro zajištění pohledávku v tomto rozsahu uplatnit z pozice zajištěného věřitele nebude omezena či vyloučena. Takovým postupem by navíc mohla vzniknout škoda ostatním Vlastníkům dluhopisů, a to zejména ve formě snížení jejich uspokojení z výtěžku zástavy.

Jelikož daný institut není výslovně českým právem upraven a české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agentu pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů, s interpretací některých ustanovení obsažených v Emisních podmínkách, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Vlastníků dluhopisů, kteří nejsou v postavení zajištěného věřitele, zajištění či jeho realizaci, nebo přihlášení celé pohledávky Agentem pro zajištění a následné uspokojení celé pohledávky ze zástavy tak, jak jsou tyto kroky v tomto Prospektu předvídaný. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby zajištění Dluhopisů bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu, insolvenčním řízení či realizaci zajištění, vzhledem k tomu, že jde o nový, dosud nevyzkoušený způsob zajištění dluhopisů.

Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména jak je uvedeno v ustanoveních článků 3.2.2 a 3.2.3 Emisních podmínek), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zřízovaného zajištění.

(d) *Rizika spojená s Agentem pro zajištění*

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou mimo jiné zajišťovány zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta a k akciím Emitenta ve vlastnictví Ručitele. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým Vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů a veškeré zajištění je zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění. Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu zajištění, pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím.

Emitent nemůže vyloučit, že dojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agentu pro zajištění bude postupovat s dostatečnou obezřetností a k ustanovení nového Agentu pro zajištění získá souhlas schůze Vlastníků dluhopisů (v souladu s ustanovením článku 3.2.2 Emisních podmínek), případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení těchto pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů. Ačkoliv je stávající Agent pro zajištění povinen poskytnout Emitentovi v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost, nemůže Emitent zaručit, že tato součinnost ze strany Agentu pro zajištění bude poskytnuta.

(e) *Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem*

Dluhopisy budou zajišťovány ve prospěch Agenta pro zajištění zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta. Emitent se zavázal zřídit nebo zajistit zřízení zástavního práva prvního pořadí k nemovitostem, které jsou předmětem zajištění Dluhopisů, a to ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od Data emise. Zajištění Dluhopisů tedy vznikne až po Datu emise Dluhopisů, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Přestože se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění. V takovém případě nebudou Dluhopisy již představovat plně zajištěný finanční instrument, což může mít za následek zvýšení rizika investice do Dluhopisů.

(f) *Riziko ztráty hodnoty nemovitosti*

Kupní cena nemovitostí činí 367 222 065 CZK, což je 132 % celkové jmenovité hodnoty vydávané emise Dluhopisů. Toto ocenění však 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.

(g) *Riziko ztráty hodnoty akcií*

Zastavené akcie Emitenta nebyly oceněny v souladu s českými účetními předpisy a jejich nominální hodnota činí 2 000 000 CZK. Nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených akcií dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.

(h) *Riziko úrokové sazby z Dluhopisů*

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „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.

(i) *Riziko likvidity*

Emitent zamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP. V případě přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry. Bez ohledu na kotaci Dluhopisů však není možné zajistit, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že mohou být Dluhopisy kótovány na volném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě kótovaných Dluhopisů než nekótovaných Dluhopisů. V případě nekótovaných Dluhopisů 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.

(j) *Zdanění*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, 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. V tomto ohledu by potenciální investoři měli kromě rizik uvedených v této kapitole rovněž zvážit informace obsažené v kapitole 30 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu a případné další informace o zdanění obsažené v Emisních podmínkách. Potenciální investoři by se nicméně neměli při získání, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu nebo v Emisních podmínkách, ale měli by se poradit ohledně jejich individuálního zdanění s daňovými poradci. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Vlastník dluhopisů přebírá zodpovědnost za veškeré daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoli platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní či regulační orgán, státní útvary, místní daňové požadavky či poplatky. Emitent ani Ručitel nebudou Vlastníky dluhopisů

kompensovat za daně, poplatky a další náklady, které Vlastníkům dluhopisů vzniknou v souvislosti s peněžními toky z Dluhopisů.

(k) *Změna práva*

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně dopadů jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu na finanční situaci Emitenta a tudíž na jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy.

(l) *Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent ani Hlavní manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať již podle jurisdikce jeho založení nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta nebo na Hlavního manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

(m) *Riziko nesplacení*

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka 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, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na hodnotě nemovitostí ve vlastnictví Emitenta a jeho schopnosti je pronajímat a na schopnosti nájemníků takových nemovitostí řádně a včas platit stanovené nájemné a další platby. V případě, že by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů. Nelze přitom vyloučit, že ani Ručitel nebude schopen generovat dostatečné finanční prostředky, aby dostal svým závazkům z Ručitelského prohlášení ve vztahu k Dluhopisům.

(n) *Riziko refinancování*

Skupina čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Skupina bude schopna refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebo Skupina nebyli schopni refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, mohla by být Skupina nucena prodávat svá aktiva za nevýhodných podmínek případně snížit nebo pozastavit činnost, což by se nepříznivě projevilo na hospodářské situaci Skupiny.

(o) *Riziko nepředvídatelné události*

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Ručitelem, případně jeho dceřinými společnostmi, 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.

(p) *Riziko spojené s poplatkem Agenta pro zajištění*

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním, jak je uvedeno v kapitole 7 „Emisní podmínky“ tohoto Prospektu. V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agenta pro zajištění, jejichž přesná výše však nebude investorům upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

(q) *Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu*

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 a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti zajištění. Tato skutečnost může mít negativní vliv na splnění závazků vyplývajících z Dluhopisů.

3.5 Rizikové faktory vztahující se k České republice a Slovenské republice

(a) *Politické, ekonomické, právní a sociální faktory*

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta a Ručitele mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi a Ručiteli mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta a Ručitele. Emitent a Ručitel nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České a Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

(b) *Rizika spojená s výkonností české a slovenské ekonomiky*

Vzhledem k zaměření Emitenta a Ručitele převážně na český trh a částečně i na slovenský realitní trh, je růst zisku Emitenta a Ručitele do značné míry spojen s výkonností ekonomik obou uvedených zemí. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české nebo slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České a Slovenské republice, nad kterým Emitent a Ručitel nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomik obou uvedených zemí a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta a Ručitele nebo na jejich schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

(c) *Rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny*

Hospodářské výsledky Emitenta a Ručitele jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci.

(d) *Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů*

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou společnost, včetně Emitenta, a Ručitele určité daňové riziko.

#### 4. ODPOVĚDNÉ OSOBY

##### 4.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

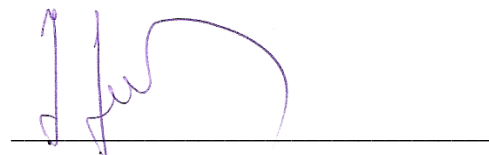
Osobou odpovědnou za správné vyhotovení prospektu je Emitent – CPI Alfa, a.s., se sídlem Praha 1, Pohorelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 242 82 111, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133, jehož jménem jednají členové představenstva uvedení v kapitole 14 „Řídící a dozorčí orgány Emitenta“ tohoto Prospektu.

##### 4.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení Prospektu, v Praze

**CPI Alfa, a.s.**



**Ing. Zdeněk Havelka**

*člen představenstva*

## 5. AUDITÓŘI

### 5.1 Auditóři Emitenta

K datu vyhotovení tohoto Prospektu byla Emitentem sestavena mezitímní účetní závěrka, a to za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012, a to v souladu s českými účetními předpisy a tato účetní závěrka byla ověřena společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo 71. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Pavel Kliment, oprávnění číslo 2145.

### 5.2 Auditóři Ručitele

Konsolidovanou i individuální účetní závěrku Ručitele k 31. prosinci 2010 za účetní období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010 sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS, ověřila společnost A&CE Audit s.r.o., se sídlem Brno, Ptašinského 4, okres Brno-město, IČ: 416 01 416, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 2112, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 007. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Leoš Kozohorský, držitel osvědčení číslo 1276.

Konsolidovanou i individuální účetní závěrku Ručitele k 31. prosinci 2011 za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS, ověřila společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo 71. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Pavel Kliment, oprávnění číslo 2145.

Zkrácenou mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Ručitelek za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012 sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS, pro kterou auditor společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo 71, provedl limited review. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Pavel Kliment, oprávnění číslo 2145.

Výroky auditorů k výše uvedeným účetním závěrkám byly vždy bez výhrad. Zprávy o auditu konsolidovaných i individuálních účetních závěrek Ručitele za účetní období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010 a od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011, sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS a zpráva o prověření zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012 sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS, jsou uvedeny v kapitole 27.3 „Finanční údaje zpracované odkazem“ Prospektu. Ručitel prohlašuje, že na základě rozhodnutí představenstva Ručitele a rozhodnutí jediného akcionáře Ručitele byla pro období roku 2011 určena auditorem Ručitele společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185.

### 5.3 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že auditor Emitenta a auditóři Ručitele udělili souhlas se zahrnutím účetních závěrek uvedených v kapitole 5.1 „Auditóři Emitenta“ a 5.2 „Auditóři Ručitele“ do tohoto Prospektu a k jejich využití pro účely tohoto Prospektu.

## 6. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 6.1 Obecné informace o nabídce

Společnost CPI Management, jež je manažerskou a hlavní servisní organizací Skupiny, přičemž Emitent využívá jejich služeb týkajících se komplexních služeb v oblasti správy nemovitostí, včetně souvisejících právních, účetních, daňových a finančních služeb, pověřila na základě mandátní smlouvy týkající se zabezpečení vydání tuzemské dluhopisové emise ze dne 12. července 2012 společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „Aranžér“), jakožto aranžéra činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů. Emitent dále na základě smlouvy s administrátorem ze dne 22. října 2012 pověřil Aranžéra činnostmi administrátora Emise spojené s vypořádáním primárního úpisu a vyplácením vlastníků Dluhopisů. Kromě toho Emitent též pověřil společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 činnostmi kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na volný trh BCPP.

Emitent se rozhodl vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 279 000 000 CZK. Dluhopisy byly, jsou a budou Emitentem a/nebo pověřeným Hlavním manažerem nabízeny a prodávány v České republice ve formě veřejné nabídky za podmínek uvedených v tomto Prospektu. Emitent uveřejnil tento Prospekt pro účely veřejné nabídky v České republice a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP.

Výsledky veřejné nabídky budou zveřejněny nejpozději dne 30. června 2013, a to způsobem předvídaným v článku 13. Emisních podmínek.

### 6.2 Umístění a upsání Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty a umístěny prostřednictvím Hlavního manažera k úpisu a koupi (a) formou veřejné nabídky Dluhopisů v České republice, a (b) vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Očekává se, že investoři budou osloveni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebude omezena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů vydávaných k datu emise.

Emitent po konzultaci s Hlavním manažerem a Aranžérem stanovil Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty (jak jsou tyto pojmy definovány v kapitole 7 „Emisní podmínky“ tohoto Prospektu) a dojde k alokaci upsání Dluhopisů jednotlivým investorům. Emitentem nebudou na vrub upisovatelů účtovány žádné náklady a upisovatel neponese při úpisu Dluhopisů ani žádné jiné poplatky související s nabytím jím upsání Dluhopisů. Hlavní manažer si za podání a vypořádání pokynu v rámci primárního upisovacího období, které začne běžet 0:00 k Datu emise a skončí ve 24:00 k Datu emise, neúčtuje žádné poplatky.

K datu emise předpokládá Emitent vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě do 279 000 000 CZK. S každým upisovatelem hodlá Emitent uzavřít smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat, a závazek potenciálních nabyvatelů upsat a koupit, Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů.

Ve smlouvě o umístění dluhopisů uzavřené mezi Emitentem a Hlavním manažerem dne 22. října 2012 se Hlavní manažer vůči Emitentovi zavázal, že veškeré Dluhopisy, které k Datu emise nebudou upsány jinými upisovateli, upíše Hlavní manažer sám, a to až do celkové výše 279 000 000 CZK a v souladu s příslušnými právními předpisy. Hlavní manažer bude odměněn jednorázovou odměnou ve výši 200 bp, nebo-li 2 % z celkového objemu emise Dluhopisů.

V případě, že v určitý den budou upsány Dluhopisy, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota spolu se souhrnnou jmenovitou hodnotou všech ostatních Dluhopisů vydaných či účinně upsání před tímto dnem převyšuje celkovou jmenovitou hodnotu Emise, vyhrazuje si Hlavní manažer právo každému z upisovatelů, kteří v daný den upsali některý z Dluhopisů, snížit počet jím upsání Dluhopisů tak, aby (i) celkový upsání objem Emise nepřevýšil stanovený celkový objem Emise a (ii) poměr výsledného počtu upsání Dluhopisů (tzn. počtu upsání Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsání Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsání Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek upisovací částky, který Hlavní manažer od upisovatele již přijal, bude Hlavním manažerem vrácen bez zbytečného odkladu na účet, ze kterého byl poukázán, nedohodnou-li se Hlavní manažer a příslušný upisovatel jinak.

### 6.3 Sekundární nabídka Dluhopisů Hlavním manažerem

Hlavní manažer hodlá Dluhopisy, které sám upíše, nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným investorům, v rámci sekundárního trhu a nevylučuje, že bude po datu uveřejnění tohoto Prospektu Dluhopisy v České republice nabízet veřejně ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu o veřejné nabídce.

Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem (dále jen „**Následná nabídka**“) bude časově omezena do 26. dubna 2013.

Investoři budou oslořováni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, nebude omezena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Cena za nabízené Dluhopisy bude určena Hlavním manažerem na jeho internetových stránkách <http://www.rb.cz/> každý pracovní den, vždy na základě aktuálních tržních podmínek a, bude-li to relevantní, při zohlednění odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu.

Dluhopisy budou nabídnuty Hlavním manažerem tuzemským či zahraničním investorům na základě tohoto prospektu, a to prostřednictvím internetových stránek Hlavního manažera <http://www.rb.cz/> a dále v sídle Hlavního manažera. Hlavní manažer je oprávněn tento Prospekt použít pro účely Následné nabídky v České republice. Dluhopisy budou jednotlivým investorům prodány a převedeny na základě smluvního ujednání (dále jen „**Komisionářská smlouva**“) mezi investorem a Hlavním manažerem v závislosti na jejich pořadí, a to až do vyprodání Emise. Komisionářskou smlouvu mohou případní investoři uzavřít s Hlavním manažerem v jeho sídle. Kupní cena za Dluhopisy bude hrazena příslušnými investory na účet Hlavního manažera sdělený za tímto účelem investorům. Dluhopisy budou připsány investorům v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem, respektive (dle instrukce přijaté od investora) v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře proti zaplacení kupní ceny v plné výši na příslušný účet sdělený za tímto účelem Hlavním manažerem investorům, a to ve lhůtě šesti (6) pracovních dnů od uzavření Komisionářské smlouvy. Detailní podmínky nabídky, metody a lhůty připsání Dluhopisů budou vždy stanoveny v Komisionářské smlouvě a ve všeobecných obchodních podmínkách Hlavního manažera, které jsou nedílnou součástí Komisionářské smlouvy.

S výjimkou poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a poplatků s tím souvisejících uvedených níže 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. Ke dni tohoto Prospektu výše poplatku 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 Prospektu činí 0,01%, max. 4 000 CZK z objemu obchodů u titulů, pro které Hlavní manažer vykonává činnost tvůrce trhu, 0,07%, max. 4 000 CZK z objemu obchodů v ostatních případech, 285 CZK za zavěšení kotace do SPAD (Systém pro podporu trhu akcií a dluhopisů) u titulů, pro které Hlavní manažer nevykonává činnost tvůrce trhu ve SPAD na BCPP, částku 200 CZK za registraci instrukce k obchodu s dluhopisy v systému BCPP a za registraci instrukce k obchodu s akciemi. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek CDCP, který k datu vydání tohoto Prospektu činí částku 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. Hlavní manažer je oprávněn přeúčtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP. 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 výše uvedených poplatků s tím souvisejících po datu tohoto Prospektu se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera <http://www.rb.cz/financni-trhy/novy-cenik-sazebnik>, přičemž tento sazebník bude také přílohou Komisionářské smlouvy. Nabídková cena bude uveřejněna také na obchodním portálu Bloomberg.

Emitent s Následnou nabídkou Dluhopisů ze strany Hlavního manažera výslovně souhlasí a Hlavnímu manažerovi udělil svůj písemný souhlas k využití tohoto Prospektu pro účely takové Následné nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera. Souhlas Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů je časově omezen do 26. dubna 2013.

Emitent přebírá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k Následné nabídce prováděné Hlavním manažerem.



Jakékoli nové údaje o Hlavním manažerovi, které nebyly známy v době schválení Prospektu budou zveřejněny a lze je získat na internetových stránkách <http://www.rb.cz/>.

Emitent dne 22. října 2012 uzavřel s Hlavním manažerem, se společností CPI BYTY a Ručitelem Opční smlouvu upravující právo Hlavního manažera v případě neumístění celé Emise konečným investorům do 6 (šesti) měsíců od Data emise požádat Emitenta o zpětný odkup zbývající konečným investorům neumístěné části Emise a závazek Emitenta odkoupit od Hlavního manažera příslušnou část neumístěné emise Dluhopisů. V případě, že by nedošlo k uzavření smlouvy o prodeji příslušné části neumístěné Emise Emitentem nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy bylo Emitentovi Hlavním manažerem doručeno oznámení dle Opční smlouvy, stanoví opční smlouva právo Hlavního manažera požádat o odkup neumístěné části Emise společnost CPI BYTY a závazek společnosti CPI BYTY odkoupit od Hlavního manažera příslušnou část neumístěné emise Dluhopisů. Ručitel se zavázal, že v případě, že Emitent nebo společnost CPI BYTY neuhradí kupní cenu příslušné části neumístěné Emise v souladu s podmínkami smlouvy o prodeji dluhopisů, Ručitel bezpodmínečně uhradí v plné výši veškeré tyto peněžité závazky Hlavnímu manažerovi. Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný jiný zájem jakékoli fyzické nebo právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi/nabídku. Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude, po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí, použit na částečné refinancování překlenovacího úvěru poskytnutého Ručitelem a sloužícího výhradně k nákupu předmětných nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů.

**Údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem.**

#### 6.4 Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou kótovány, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona 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 residenty 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, jimž se dostane tento Prospekt do rukou, jsou povinny se seznámit se všemi shora uvedenými omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Emitent a Hlavní manažer nabádají nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt 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 Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, 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, která 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.

#### 6.5 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 29. října 2012 nebo kolem tohoto data. Dluhopisy nejsou obchodovány na žádném jiném tuzemském nebo zahraničním regulovaném trhu nebo burze. Kromě žádosti o přijetí Emise k obchodování

na volném trhu BCPP Emitent nepožádal ani nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na některém tuzemském či zahraničním regulovaném trhu nebo burze.

Hlavní manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Hlavní manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

#### 6.6 Některá ustanovení týkající se primárního vypořádání Dluhopisů

Primární vypořádání Dluhopisů proběhne metodou *delivery-versus-payment* prostřednictvím Centrálního depozitáře tak, aby nejpozději k Datu emise byli jejich prvonabyvatelé zapsáni v Centrálním depozitáři, resp. v evidencích navazujících na evidenci Centrálního depozitáře, jako vlastníci příslušného počtu Dluhopisů. Centrální depozitář je 100 % dceřinou společností Burzy cenných papírů Praha, a.s. a má od příslušného regulatorního úřadu uděleno povolení provádět vypořádání obchodů realizovaných na BCPP. Cenné papíry lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře. Většina hlavních obchodníků s cennými papíry v České republice je účastníky Centrálního depozitáře. Za účelem úspěšného primárního vypořádání Dluhopisů musí upisovatelé postupovat v souladu s pokyny Aranžéra nebo jeho zástupců. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si ustanovit jako svého zástupce obchodníka s cennými papíry, který je účastníkem Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou prvonabyvateli řádně dodány, pokud prvonabyvatel či obchodník s cennými papíry, kterého si upisovatel ustanovil jako svého zástupce pro primární vypořádání, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem primárního vypořádání Dluhopisů.

#### 6.7 Rating Emitenta, Ručitele a Emise

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani Ručitele nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno. Emitent, Ručitel ani Emise tudíž nemají samostatný rating.

## 7. EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) upravují práva a povinnosti Emitenta (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), jakož i podrobnější informace o emisi nepodřízených dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“) splatných v roce 2017, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 279 000 000 CZK (dvě stě sedmdesát devět miliónů korun českých), s pevným úrokovým výnosem ve výši určené dle článku 5. těchto Emisních podmínek, vydávaných společností **CPI Alfa, a.s.**, se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 242 82 111, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133 (dále také jen „**Emitent**“) a zajištěných mimo jiné ručitelským prohlášením (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) společnosti Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115 (dále také jen „**Ručitel**“). V souvislosti s emisí Dluhopisů dále Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli zástavní smlouvu k Nemovitostem (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k nemovitostem**“), na jejímž základě dojde ke zřízení zástavního práva k Nemovitostem, jak je blíže specifikováno v článku 3.2.1 těchto Emisních podmínek. V souvislosti s emisí Dluhopisů dále Ručitel a Agent pro zajištění uzavřeli zástavní smlouvu k Akciím (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k akciím**“), na jejímž základě dojde ke zřízení zástavního práva k Akciím, jak je blíže specifikováno v článku 3.2.1 těchto Emisních podmínek. Zástavní smlouva k nemovitostem, Zástavní smlouva k akciím a Ručitelské prohlášení budou k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora (jak je tento pojem definován níže), jak je vymezena v článku 11. těchto Emisních podmínek, v sídle Emitenta a v sídle Ručitele. Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta dne 16. srpna 2012.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Dluhopisů zajišťovat pro Emitenta společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „**Raiffeisenbank**“), na základě podmínek smlouvy s administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Emitent může pověřit výkonem služeb administrátora spojených se splacením Dluhopisů jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Raiffeisenbank nebo taková jiná osoba dále také jen „**Administrátor**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora, jak je vymezena v článku 11. těchto Emisních podmínek, v sídle Emitenta.

Agentem pro zajištění je společnost Raiffeisenbank a.s. (dále jen „**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací Zajištění (jak je tento pojem definován níže) ve prospěch Vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora, v sídle Emitenta a v sídle Agentu pro zajištění.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti kotačního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh pro Emitenta vykonávat Raiffeisenbank. Emitent může pověřit výkonem služeb kotačního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Raiffeisenbank nebo taková jiná osoba dále také jen „**Kotační agent**“). Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádal o přijetí Dluhopisů na volný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s. Pokud generální ředitel BCPP rozhodne o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP, budou mít Dluhopisy status kótovaného cenného papíru počínaje Datem emise (jak je tento pojem definován níže). K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP 50 000 CZK (padesát tisíc korun českých). Tyto náklady se zavázal uhradit Hlavní manažer Emise. Roční poplatky za obchodování a vypořádání Dluhopisů na volném trhu BCPP nejsou BCPP účtovány.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům pro Emitenta vykonávat Raiffeisenbank, a to na základě Smlouvy s administrátorem. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů v souvislosti s Dluhopisy jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Raiffeisenbank nebo taková jiná osoba dále také jen „**Agent pro výpočty**“).

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Prospekt Dluhopisů byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o**

podnikání na kapitálovém trhu“ a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „Nařízení“), a schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2012/10125/570 ke sp. zn. Sp/2012/144/572 ze dne 22. října 2012, které nabylo právní moci dne 22. října 2012.

ISIN Dluhopisů je CZ0003502205. Název Dluhopisů je CPI ALFA REAL ESTATE.

## 1. Obecná charakteristika Dluhopisů

### 1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele. Dluhopisy jsou vydány v počtu 279 000 000 (dvě stě sedmdesát devět miliónů) kusů, každý ve jmenovité hodnotě 1 CZK (jedna koruna česká) a v případě jejich přijetí k obchodování na volném trhu organizovaném BCPP budou kótovaným cenným papírem. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### 1.2 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů

#### 1.2.1 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 7.3 těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže). K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři cenných papírů a.s. v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře cenných papírů a.s. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři cenných papírů a.s. na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře cenných papírů a.s. s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

#### 1.2.2 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., společností se sídlem Rybná 14, 110 05 Praha 1, Česká republika, IČ: 250 81 489, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoliv jeho právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen „Centrální depozitář“ (dále jen „Vlastník dluhopisů“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek) nestanoví jinak, budou Emitent a 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 z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek).

### 1.3 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje.

### 1.4 Některé závazky Emitenta

Emitent se zavazuje, že splatí úrokové či jiné výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

### 1.5 Rating

Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely emise dle těchto Emisních podmínek bude rating udělen.

### 1.6 Ručitelské prohlášení

Ručitel se na základě Ručitelského prohlášení bezpodmínečně a neodvolatelně zavazuje, že v případě, že Emitent neuhradí Vlastníkům dluhopisů v Den konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) celou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a výnos (popřípadě poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení), případně jakékoli další platby spojené s Dluhopisy, Ručitel bezpodmínečně uhradí v plné výši veškeré tyto peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude Ručiteli nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže) doručena písemná žádost Vlastníků dluhopisů o splacení veškerých dlužných částek dle těchto Emisních podmínek.

Závazky Ručitele vyplývající z Ručitelského prohlášení představují přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (*pari passu*) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Ručitele, s výjimkou těch závazků Ručitele, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Právo Vlastníků dluhopisů uplatnit Ručitelské prohlášení není vázáno na uplatnění i ostatních práv ze Zajištění a obráceně.

## 2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

### 2.1 Datum emise; Emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 26. října 2012 (dále jen „**Datum emise**“). Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (dále jen „**Emisní kurz**“) jejich jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování emise dluhopisů, resp. Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů (jak jsou tyto pojmy definovány níže) po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

### 2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Předpokládaný objem emise Dluhopisů bude nabídnut prostřednictvím Hlavního manažera (jak je definován níže) k úpisu a koupi (a) formou veřejné nabídky Dluhopisů v České republice, a (b) vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Místem úpisu je Česká republika.

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako hlavní manažer emise zajišťovat Raiffeisenbank (dále jen „**Hlavní manažer**“).

Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na účet upisovatele u Centrálního depozitáře proti zaplacení kupní ceny v CZK za vydávané Dluhopisy stanovené jako součet Emisních kurzů vydávaných Dluhopisů.

### 2.3 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 279 000 000 CZK (dvě stě sedmdesát devět milionů korun českých). Lhůta pro upisování emise Dluhopisů začne běžet 0:00 k Datu emise a skončí ve 24:00 k Datu emise (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to kdykoli v průběhu dodatečné lhůty pro upisování emise Dluhopisů, kterou Emitent případně určí a zpřístupní ji stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších), a to jak během Lhůty pro upisování emise dluhopisů, tak i během Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů.

Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů opakovaně.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

### 3. Status

#### 3.1 Status závazků Emitenta

Závazky z Dluhopisů (a všechny platební závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) představují přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné Ručitelským prohlášením a Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (a) rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem a (b) alespoň rovnocenné (*pari passu*) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a identickým způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent zajistí rovné zacházení se všemi Vlastníky dluhopisů.

#### 3.2 Zajištění dluhopisů a Agent pro Zajištění

##### 3.2.1 Zajištění Dluhopisů

Závazky Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou v souladu s článkem 3.2.4 těchto Emisních podmínek zajišťovány ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k následujícím Nemovitostem a Akciím (dále jen „**Zajištění**“):

Pozemky:

- 1) Pozemek parc. č. St. 3355, o výměře 1315 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 2) Pozemek parc. č. 1322/16, o výměře 506 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 3) Pozemek parc. č. 1322/20, o výměře 3834 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 4) Pozemek parc. č. 1322/21, o výměře 259 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 5) Pozemek parc. č. 1322/22, o výměře 1086 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 6) Pozemek parc. č. 1322/23, o výměře 73 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 7) Pozemek parc. č. 2478/5, o výměře 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;
- 8) Pozemek parc. č. 2478/6, o výměře 15 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 627968 Dobříš, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, okres CZ020B Příbram;

- 9) Pozemek parc. č. 2858/1, o výměře 1345 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 640972 Holešov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov na listu vlastnictví č. 3780 pro obec 588458 Holešov, okres CZ0721 Kroměříž;
- 10) Pozemek parc. č. 2858/3, o výměře 218 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 640972 Holešov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov na listu vlastnictví č. 3780 pro obec 588458 Holešov, okres CZ0721 Kroměříž;
- 11) Pozemek parc. č. 3995/1, o výměře 2983 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 640972 Holešov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov na listu vlastnictví č. 3780 pro obec 588458 Holešov, okres CZ0721 Kroměříž;
- 12) Pozemek parc. č. 3995/2, o výměře 218 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 640972 Holešov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov na listu vlastnictví č. 3780 pro obec 588458 Holešov, okres CZ0721 Kroměříž;
- 13) Pozemek parc. č. 3995/3, o výměře 1052 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 640972 Holešov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov na listu vlastnictví č. 3780 pro obec 588458 Holešov, okres CZ0721 Kroměříž;
- 14) Pozemek parc. č. 423/7, o výměře 4218 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 641146 Holice v Čechách, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 3314 pro obec 574988 Holice, okres CZ0532 Pardubice;
- 15) Pozemek parc. č. 424/3, o výměře 1437 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 641146 Holice v Čechách, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 3314 pro obec 574988 Holice, okres CZ0532 Pardubice;
- 16) Pozemek parc. č. 500/4, o výměře 898 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 656101 Rýnovice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 6873 pro obec 563510 Jablonec nad Nisou, okres CZ0512 Jablonec nad Nisou;
- 17) Pozemek parc. č. 500/5, o výměře 1672 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 656101 Rýnovice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 6873 pro obec 563510 Jablonec nad Nisou, okres CZ0512 Jablonec nad Nisou;
- 18) Pozemek parc. č. 500/6, o výměře 2708 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 656101 Rýnovice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 6873 pro obec 563510 Jablonec nad Nisou, okres CZ0512 Jablonec nad Nisou;
- 19) Pozemek parc. č. St. 3174, o výměře 1366 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 745456 Říčany u Prahy, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 4570 pro obec 538728 Říčany, okres CZ0209 Praha-východ;
- 20) Pozemek parc. č. 1150/3, o výměře 3520 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 745456 Říčany u Prahy, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 4570 pro obec 538728 Říčany, okres CZ0209 Praha-východ;
- 21) Pozemek parc. č. 1173/16, o výměře 41 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, katastrální území 745456 Říčany u Prahy, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 4570 pro obec 538728 Říčany, okres CZ0209 Praha-východ;
- 22) Pozemek parc. č. 1657/11, o výměře 48 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 745456 Říčany u Prahy, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 4570 pro obec 538728 Říčany, okres CZ0209 Praha-východ;
- 23) Pozemek parc. č. 829/2, o výměře 104 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, katastrální území 747246 Semily, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 2500 pro obec 576964 Semily, okres CZ0514 Semily;
- 24) Pozemek parc. č. 829/3, o výměře 160 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 747246 Semily, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 2500 pro obec 576964 Semily, okres CZ0514 Semily;
- 25) Pozemek parc. č. 830/1, o výměře 6399 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 747246 Semily, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 2500 pro obec 576964 Semily, okres CZ0514 Semily;
- 26) Pozemek parc. č. 830/10, o výměře 1748 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 747246 Semily, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 2500 pro obec 576964 Semily, okres CZ0514 Semily;
- 27) Pozemek parc. č. St. 1655, o výměře 1329 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 765023 Tanvald, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2125 pro obec 563820 Tanvald, okres CZ0512 Jablonec nad Nisou;

- 28) Pozemek parc. č. 117/1, o výměře 3902 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 765023 Tanvald, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2125 pro obec 563820 Tanvald, okres CZ0512 Jablonec nad Nisou;
- 29) Pozemek parc. č. 2008, o výměře 61 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 765023 Tanvald, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2125 pro obec 563820 Tanvald, okres CZ0512 Jablonec nad Nisou;
- 30) Pozemek parc. č. 1818/46, o výměře 3759 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 771601 Turnov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 5189 pro obec 577626 Turnov, okres CZ0514 Semily;
- 31) Pozemek parc. č. 1818/49, o výměře 1327 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území 771601 Turnov, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 5189 pro obec 577626 Turnov, okres CZ0514 Semily;

(dále též „**Pozemky**“)

Budovy:

- 1) Budova č.p. 1656, způsob využití stavba pro obchod, postavená na pozemku parc. č. St. 3355, v katastrálním území 627968 Dobříš, obec 540111 Dobříš, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 2906 pro obec 540111 Dobříš, část obce 403 342 Dobříš;
- 2) Budova č.p. 730, způsob využití jiná st., postavená na pozemku parc. č. 2858/1, v katastrálním území 640972 Holešov, obec 588458 Holešov, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov na listu vlastnictví č. 3780 pro obec 588458 Holešov, část obce 412 449 Holešov;
- 3) Budova č.p. 1122, způsob využití stavba pro obchod, postavená na pozemku parc. č. 424/3, v katastrálním území 641146 Holice v Čechách, obec 574988 Holice, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 3314 pro obec 574988 Holice, část obce 410 471 Holice;
- 4) Budova č.p. 4582, způsob využití objekt obč. vyb., postavená na pozemku parc. č. 500/5, v katastrálním území 656101 Rýnovice, obec 563510 Jablonec nad Nisou, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 6873 pro obec 563510 Jablonec nad Nisou, část obce 408 107 Rýnovice;
- 5) Budova č.p. 973, způsob využití objekt obč. vyb., postavená na pozemku jiného vlastníka parc. č. 1586/402, LV:1, v katastrálním území 682314 Rochlice u Liberce, obec 563889 Liberec, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 1204 pro obec 563889 Liberec, část obce 408 646 Liberec VI-Rochlice;
- 6) Budova č.p. 2055, způsob využití stavba pro obchod, postavená na pozemku parc. č. St. 3174 a pozemku jiného vlastníka parc. č. St. 3176, LV: 5813, v katastrálním území 745456 Říčany u Prahy, obec 538728 Říčany, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 4570 pro obec 538728 Říčany, část obce 403 075 Říčany;
- 7) Budova č.p. 393, způsob využití stavba pro obchod, postavená na pozemku parc. č. 830/10, v katastrálním území 747246 Semily, obec 576964 Semily, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 2500 pro obec 576964 Semily, část obce 410 802 Semily;
- 8) Budova č.p. 647, způsob využití stavba pro obchod, postavená na pozemku parc. č. St. 1655, v katastrálním území 765023 Tanvald, obec 563820 Tanvald, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 2125 pro obec 563820 Tanvald, část obce 408 255 Tanvald;
- 9) Budova č.p. 2078 způsob využití objekt obč. vyb., postavená na pozemku parc. č. 1818/49, v katastrálním území 771601 Turnov, obec 577626 Turnov, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 5189 pro obec 577626 Turnov, část obce 411 019 Turnov;

(dále též „**Budovy**“)

(výše uvedené Pozemky a Budovy budou dále označovány společně jako „**Nemovitosti**“).

Akcie:

- 1) 20 ks akcií Emitenta na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000 CZK ve vlastnictví Ručitele, které tvoří 100 % podíl na základním kapitálu a 100 % podíl na hlasovacích právech Emitenta a jsou nahrazeny jednou hromadnou akcií na jméno č. 1 emitovanou Emitentem dne 26. března 2012, jež nahrazuje všech 20 kusů kmenových akcií s pořadovými čísly 01 až 20 znějících na jméno se jmenovitou hodnotou jedné akcie 100 000 Kč a se jmenovitou hodnotou všech nahrazených akcií 2 000 000 Kč;



(dále jen „**Akcie**“)

Účetní hodnota Nemovitostí k 1. říjnu 2012 činí 367 222 065 CZK. Na Nemovitostech nevázne k Datu emise žádné zapsané zástavní právo s výjimkou případných zástavních práv vzniklých ze zákona a zástavního práva zřízeného ve prospěch Agentu pro zajištění v souladu s článkem 3.2.4 těchto Emisních podmínek. Účetní hodnota Akcií k 1. říjnu 2012 činí 2 000 000 CZK. Na Akciích nevázne k Datu emise žádné zástavní právo s výjimkou případných zástavních práv vzniklých ze zákona a zástavního práva zřízeného ve prospěch Agentu pro zajištění v souladu s článkem 3.2.4 těchto Emisních podmínek.

Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění (tak, jak je tento pojem definován níže), který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným Vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů. Za tímto účelem Agent pro zajištění upíše a bude až do doby konečné splatnosti Dluhopisů držet nejméně jeden Dluhopis Emise.

Za účelem posílení postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Nemovitostem a zástavním právem k Akciím s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta. Jde o způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo k Nemovitostem má být zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí vklad do katastru nemovitostí. Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména jak je uvedeno níže v člancích 3.2.2 a 3.2.3 těchto Emisních podmínek), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění. Ačkoliv Emitent se zavazuje vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné obtíže či prodlení při jeho zřízení či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění.

### 3.2.2 Agent pro zajištění

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů, které byly vydány v rámci emise Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), jak je uvedeno níže. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení, apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění ze strany Agentu pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba s oprávněním k výkonu takové činnosti (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

### 3.2.3 Agent pro zajištění jako společný a nerozdílný věřitel

Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) odděleně a veškeré Zajištění je zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) není vůči jinému Vlastníkovi dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči Emitentovi. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník dluhopisů Agentu pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje Agentu pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana zajišťovací dokumentace (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace. Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím Schůze jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) požadovat

po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů.

### 3.2.4 Zřízení Zajištění

Emitent nejpozději ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od Data emise a na své náklady zřídí nebo zajistí zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva v prvním pořadí k Nemovitostem ve prospěch Agentu pro zajištění a toto zástavní právo k Nemovitostem bude řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů. Za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Nemovitostem Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli Zástavní smlouvu k nemovitostem a nejpozději k Datu emise podají návrh na vklad zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

Emitent dále zajistí, že nejpozději k Datu emise bude Ručitelem na jeho vlastní náklady zřízeno Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Akciím ve prospěch Agentu pro zajištění a že toto zástavní právo k Akciím bude Ručitelem řádně udržováno v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. Za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Akciím Ručitel a Agent pro zajištění uzavřeli Zástavní smlouvu k akciím a Ručitel předal Agentovi pro zajištění Akcie opatřené příslušným zástavním rubopisem.

### 3.2.5 Postup v případě prodloužení se zřízením Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 3.2.4 těchto Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak každá Osoba oprávněna k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován níže), která podle zápisu z této Schůze hlasovala pro přijetí usnesení o předčasném splacení, ovšem byla přehlasována nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Zadatel**“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi (jak je tento pojem definován níže) a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Administrátorovi doručena (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

V Žádosti je nutné 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 do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

### 3.2.6 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým Vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění (které je zřízeno pouze ve prospěch Agentu pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím realizace Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění pak rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků (jak je tento pojem definován níže v těchto Emisních podmínkách). O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob realizace zástavy v souladu se zákonem.

### 3.2.7 Postup Agenta pro zajištění při vymáhání závazků a realizaci Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků a následně Schůze v souladu s článkem 3.2.6 těchto Emisních podmínek rozhodne o vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění a případné realizaci Zajištění (včetně způsobu realizace zástavy), bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, jejichž výše bude odpovídat běžnému tržnímu standardu, převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat Vlastníky dluhopisů o postupu realizace a o obsahu každého oznámení nebo dokladu, který v souvislosti s realizací Zajištění obdrží či vyhotoví, a to způsobem určeným v příslušném rozhodnutí Schůze. V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy, přičemž tímto nejsou žádným způsobem dotčena práva Vlastníka dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení.

## 4. Závazky

### 4.1 Negativní závazek

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Závazků a zabezpečí, že takto nebudou zajištěny ani žádné Závazky Ručitele, zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta nebo Ručitele k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jakéhokoli Závazku, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů nebo závazky Ručitele vyplývající z Ručitelského prohlášení byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze podle článku 14. těchto Emisních podmínek.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta a/nebo Ručitele k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jež jsou předmětem takových zástavních nebo jiných obdobných práv a jejichž úhrnná hodnota v případě Emitenta nepřesahuje 40% hodnoty aktiv Emitenta a v případě Ručitele nepřesahuje 20% Celkových aktiv, přičemž z ustanovení tohoto písm. (a) jsou vyloučeny zástavní nebo jiná obdobná práva zřízená Ručitelem dle písm. (b) tohoto odstavce 4.1; nebo
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva zřízená Ručitelem ve prospěch osob ze Skupiny; nebo
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem a/nebo Ručitelem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta a/nebo Ručitele; nebo
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta a/nebo Ručitele existující k Datu emise Dluhopisů; nebo
- (e) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva váznoucí na obchodním majetku Emitenta a/nebo Ručitele v době jeho nabytí, nebo za účelem zajištění Závazků Emitenta a/nebo Ručitele vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho částí; nebo
- (f) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek znamenají „**Závazky**“ závazky Emitenta a/nebo Ručitele zaplatit jakékoli dlužné částky a dále ručitelské závazky Emitenta a/nebo Ručitele převzaté za závazky třetích osob zaplatit jakékoli dlužné částky. Pro účely této definice Závazků znamenají „**ručitelské závazky**“ závazky Emitenta a/nebo Ručitele převzaté za závazky třetích osob ve formě ručitelského prohlášení či jiné formy ručení, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného závazku. Pro účely těchto Emisních podmínek znamenají „**Celková aktiva**“ celkový úhrn konsolidovaných Dlouhodobých aktiv a Krátkodobých aktiv Ručitele uznaných a vykázaných v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví, a to podle stavu k poslednímu dni účetního období bezprostředně předcházejícího den výpočtu. V podmínkách Ručitele pak Dlouhodobá aktiva představují zejména investice do nemovitostí, dlouhodobé poskytnuté úvěry a ostatní

dlouhodobý hmotný majetek. Krátkodobá aktiva představují zejména obchodní a ostatní pohledávky, krátkodobé poskytnuté úvěry, peněžní prostředky a jiné peněžní ekvivalenty.

#### 4.2 Dodržování finančních ukazatelů

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dále dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude dodržovat následující finanční ukazatele:

- (a) poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě Nemovitostí bude max. 0,75; a
- (b) poměr Čistého dluhu k výši EBITDA za poslední ukončené účetní období bude max. 10; a
- (c) poměr EBITDA za poslední ukončené účetní období k úhrnné výši Finančních nákladů bude min. 1,2; a
- (d) vlastní kapitál Emitenta bude činit nejméně částku 2 000 000 CZK.

Pro účely těchto Emisních podmínek dále „**Čistý dluh**“ znamená nominální hodnotu všech existujících Dluhopisů. Pro účely těchto Emisních podmínek dále „**Tržní hodnota Nemovitostí**“ znamená tržní hodnotu Nemovitostí určenou každoročně k 31. 12. na základě posudku nezávislého znalce. Pro účely těchto Emisních podmínek dále „**Finanční náklady**“ znamenají úroky z emitovaných dluhopisů, směnek či jiných dluhových cenných papírů, úroky z přijatých bankovních úvěrů a půjček, úroky z dlouhodobých závazků, úroky ze závazků finančního leasingu a ostatní finanční náklady. Pro účely těchto Emisních podmínek dále „**EBITDA**“ znamená následující výpočet (provozní výsledek hospodaření – tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu + zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu + změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období + odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku).

Výše uvedené ukazatele, jakož i ostatní účetní termíny a finanční ukazatele použité v tomto článku 4.2, které nejsou přímo definovány v tomto článku 4.2, budou stanoveny na základě auditované roční účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS. Ukazatele se budou poprvé počítat za první ukončené 12 (dvanácti) měsíční účetní období po Datu emise, tj. poprvé k 31. prosinci 2013. V případě, kdy nebude některá z položek, která tvoří základ pro výpočet těchto ukazatelů, přímo zjistitelná z účetních výkazů nebo z přílohy 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.

#### 4.3 Další závazky Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bez předchozího schválení usnesením Schůze podle článku 14 těchto Emisních podmínek:

- (a) 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 závazků a zabezpečí výše uvedené i ve vztahu k Ručiteli;
- (b) neprovede jakoukoli přeměnu, ani se nebude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, ani nenabude účast v žádné jiné společnosti či právnické osobě, ani neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem nepřevéde, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj podnik ani jeho část. Tento závazek se nevztahuje na přeměnu, kde je Emitent nástupnickou společností a zanikající společností je společnost ze Skupiny; a
- (c) neprodá, nedaruje ani jinak nezczizí jednou nebo více smlouvami nebo sérií souvisejících smluv svá aktiva (nebo jakoukoli jejich část), pokud by souhrnná hodnota těchto aktiv v každém jednotlivém případě (počítáno ve vztahu k jedné smlouvě či sérii souvisejících smluv) přesáhla částku ve výši 500 000 CZK (slovy: pět set tisíc korun českých).

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami:

- (a) bude s péčí řádného hospodáře činit veškeré obchodně přiměřené právní a faktické úkony řádně tak, aby nebyla snížena hodnota Nemovitostí, zejména bude řádně a včas opravovat a udržovat v dobrém stavu veškeré budovy a stavby (přičemž primárně bude vymáhat opravy a udržování v dobrém stavu od nájemců v souladu s nájemními smlouvami), stroje a zařízení a jiné věci, které budou v kterémkoliv době

- tvořit jakoukoliv část, součást, příslušenství nebo budou jinak patřit k Nemovitostem a bude řádně chránit své vlastnické právo k Nemovitostem proti jakýmkoliv nárokům třetích osob, nikoli však k újmě Vlastníků dluhopisů;
- (b) bude s vynaložením veškeré odborné péče, kterou po něm lze rozumně požadovat, udržovat nájemní smlouvy k Nemovitostem v maximálním rozsahu platné, účinné a vymahatelné a neučiní žádné změny či úpravy nájemních smluv, které by ohrozily schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů, přičemž povinnost dodržovat tento závazek nebude mít vliv na možnost Emitenta ukončit nájemní smlouvy k Nemovitostem a uzavřít nové nájemní smlouvy k Nemovitostem s takovými podmínkami, které neohrozí schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů; a
- (c) poskytne veškerou potřebnou součinnost a bude činit veškeré potřebné úkony a kroky k tomu, aby bylo zřízeno a vzniklo platné, účinné a vymahatelné Zajištění a Ručitelské prohlášení a dále k zachování, ochraně nebo případnému vymáhání Zajištění a závazků z Ručitelského prohlášení v souladu s těmito Emisními podmínkami a/nebo Zástavní smlouvou k nemovitostem a/nebo Zástavní smlouvou k akciím a/nebo Ručitelským prohlášením.

## 5. Úrokový výnos

### 5.1 Způsob úročení

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,50 % p.a.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 26. lednu, 26. dubnu, 26. červenci a 26. říjnu každého roku (dále jen „**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem 7. těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 26. ledna 2013.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno tříměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující tříměsíční období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 7.2 těchto Emisních podmínek).

### 5.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úrokového výnosu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném Výnosovém období).

### 5.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (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 1 (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 5.2 těchto Emisních podmínek. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na desetihaléře nahoru a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

### 5.4 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů

nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky nebo (b) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

## 6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 26. října 2017 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 7. těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem.

### 6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek nejdříve však 6 (šest) měsíců po Datu emise, učinit Dluhopisy předčasně splatnými. Oprávnění Emitenta učinit Dluhopisy předčasně splatnými dle předchozí věty trvá pouze do počátku 9. (devátého) měsíce po Datu emise.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů učiněné podle tohoto článku 6.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí postupem podle článku 7 těchto Emisních podmínek v Den výplaty úroků bezprostředně následující po oznámení Vlastníkům dluhopisů podle tohoto článku 6.2 jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž jsou vlastníky, a dosud nevyplaceného úroku narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5. těchto Emisních podmínek.

Emitent je dále oprávněn k předčasnému splacení Dluhopisů ve svém vlastnictví v souladu s článkem 6.5 těchto Emisních podmínek.

### 6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení v souladu s článkem 3.2.5., 9., 14.4.1 a 14.4.2. těchto Emisních podmínek.

### 6.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

### 6.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je, za podmínek uvedených níže, oznámením Administrátorovi učiní předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi, nestanoví-li oznámení Emitenta datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splynutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (příčemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 7.3 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

### 6.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (pokud je relevantní) splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 3.2.5., 5., 6., 9., 14.4.1 a 14.4.2. těchto Emisních podmínek všechny závazky Emitenta z Dluhopisů

budou pro účely článku 4. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

#### 6.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

S prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

### 7. Platby

#### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že (a) česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila, zanikne a bude nahrazena měnou EUR a (b) pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

#### 7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů 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 dnů také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

#### 7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

##### 7.3.1 Úrokové výnosy

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka u Centrálního depozitáře budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází příslušnému Dni výplaty úroků (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu úroku**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“). „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úroku. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

### 7.3.2 Jmenovitá hodnota

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka u Centrálního depozitáře budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni splatnosti dluhopisů (dále jen „**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“). „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

### 7.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Instrukce 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 v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší 3 (tři) měsíců (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). 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 taktéž nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 7.4, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 7.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 7.4, je považována za řádnou.

Závazek vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.4 a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra České národní banky). Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.4 Emisních podmínek, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.4 a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 7.4, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.



### 7.5 Změna způsobu a místa provádění výplat

Emitent společně s Administrátorem je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

## 8. Zdanění

Bližší informace ohledně daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy obsahuje text kapitoly 30 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ Prospektu.

## 9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění závazků

### 9.1 Případy neplnění závazků

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

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než 5 (pět) Pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

(b) *Porušení jiných závazků z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj podstatný závazek (jiný než uvedený výše v odst. (a) tohoto článku 9.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně závazku uvedeného v článku 4. těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů (s tím, že v případě porušení finančního ukazatele uvedeného v článku 4.2 písm. a) těchto Emisních podmínek tak, že finanční ukazatel bude méně než 0,80, avšak více než 0,75, činí tato lhůta k nápravě 60 (šedesát) dnů) ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních závazků Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Závazky Emitenta a/nebo Ručitele (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Závazků, nebo (ii) jakýkoli takový Závazek bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent a/nebo Ručitel). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Závazků dle bodu (i) nebo (ii) výše je v případě Emitenta nižší než 500 000 CZK (slovy: pět set tisíc korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách) a v případě Ručitele nižší než 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent a/nebo Ručitel v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo „**Závazky**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli závazek nebo závazky Emitenta a/nebo Ručitele k peněžitému plnění vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem a/nebo Ručitelem.

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

nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent a/nebo Ručitel se stane platebně neschopným, zastaví platby svých závazků a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné závazky, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi a/nebo Ručiteli nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent a/nebo Ručitel na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta a/nebo Ručitele 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 a/nebo Ručitele s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta a/nebo Ručitele k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 2 000 000 CZK (slovy: dva miliony korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně) a v případě Ručitele částku 50 000 000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta a/nebo Ručitele pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 2 000 000 CZK (slovy: dva miliony korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně) a v případě Ručitele částku 50 000 000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně); nebo

(e) *Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení) nebo převodu podniku či jeho části přejdou závazky z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí závazků Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod podniku či jeho části schválí. V důsledku přeměny Ručitele, kde bude Ručitel vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení) nebo převodu podniku či jeho části přejdou závazky z Ručitelského prohlášení (i) na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny závazky Ručitele vyplývající z Ručitelského prohlášení, s výjimkou případů, kdy takové převzetí závazků Ručitele z Ručitelského prohlášení vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb) a/nebo úvěrové postavení nástupce je bezprostředně po příslušné události podstatně horší, než úvěrové postavení Ručitele bezprostředně před vznikem takové události; nebo

(f) *Změna předmětu podnikání*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost v oboru pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a/nebo Ručitel přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost v oboru developmentu, investic a správy nemovitostí a/nebo Emitent a/nebo Ručitel pozbydou jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jejich hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent a/nebo Ručitel nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(g) *Výplata dividend, apod.*

Emitent (i) vyplatí, přímo nebo nepřímo, dividendy nebo jakoukoli jinou platbu jakéhokoli druhu akcionářům Emitenta (s výjimkou splácení jistiny a naběhlého úrokového výnosu dle smlouvy o úvěru uzavřené mezi Emitentem a Ručitelem dne 21. září 2012 a dále s výjimkou splácení úrokového výnosu dle nové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Emitentem a Ručitelem za účelem refinancování části smlouvy o úvěru ze dne 21. září 2012) nebo (ii) koupí, odkoupí od akcionářů nebo jakýmkoli jiným způsobem nabude vlastní akcie a Schůze neschválí předem takovou platbu, distribuci, nákup, odkup nebo nabytí; nebo

(h) *Porušení jiných závazků Emitentem a/nebo Ručitelem*

Emitent a/nebo Ručitel poruší jakoukoli ze svých povinností vyplývajících ze smluv uzavřených mezi Emitentem nebo Ručitelem a Raiffeisenbank a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent a/nebo Ručitel na tuto skutečnost písemně upozorněn Raiffeisenbank; nebo

(i) *Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent a/nebo Ručitel je v prodlení s plněním peněžitého závazku převyšujícího v případě Emitenta částku 2 000 000 CZK (slovy: dva miliony korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách) a v případě Ručitele částku 50 000 000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě

vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů; nebo

(j) *Porušení či zpochybnění Zajištění nebo Ručitelského prohlášení*

Emitent a/nebo Ručitel jakýmkoli podstatným způsobem poruší jakoukoli svou povinnost vyplývající ze Zástavní smlouvy k nemovitostem a/nebo Zástavní smlouvy k akciím a/nebo Ručitelského prohlášení a/nebo zpochybní jakýmkoli způsobem své závazky vyplývající ze Zástavní smlouvy k nemovitostem a/nebo Zástavní smlouvy k akciím a/nebo Ručitelského prohlášení nebo je učiní jakýmkoli způsobem neplatnými, neúčinnými či nevymahatelnými. Emitent a/nebo Ručitel učiní jakýkoli úkon směřující ke zhoršení právního postavení Vlastníků dluhopisů, pokud takový úkon může jakýmkoli podstatným způsobem zhoršit schopnost Emitenta společně s Ručitelem splnit řádně a včas veškeré své závazky z Dluhopisů.

pak:

může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5. těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona) 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 dluhopisů dle posledního odstavce článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### *9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů*

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným 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 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení 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 z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **11. Administrátor, Kotační agent a Agent pro výpočty**

### *11.1 Administrátor*

#### *11.1.1 Administrátor a Určená provozovna*

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Raiffeisenbank a určená provozovna a výplatní místo Administrátora (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese:

Raiffeisenbank a.s.  
Hvězdova 1716/2b

140 78 Praha 4

#### *11.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně 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 dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem 11.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

#### *11.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů*

Administrátor jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

### *11.2. Kótační agent*

#### *11.2.1 Kótační agent*

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Emisních podmínek, je Kótačním agentem Raiffeisenbank.

#### *11.2.2 Další a jiný Kótační agent*

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kótačního agenta. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

#### *11.2.3 Vztah Kótační agent a Vlastníků dluhopisů*

Kótační agent jedná v souvislosti s plněním povinností Kótačního agenta jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

### *11.3. Agent pro výpočty*

#### *11.3.1 Agent pro výpočty*

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Raiffeisenbank.

#### *11.3.2 Další a jiný Agent pro výpočty*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

#### *11.3.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů*

Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **12. Změny a vzdání se nároků**

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii)

jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

### 13. Oznámení

Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno a zpřístupněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta <http://www.cpialfa.cz/>. Stanoví-li kogentní právní předpisy 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.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu:

**CPI Alfa, a.s.**

Pohořelec 112/24

118 00 Praha 1

Česká republika

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v předchozím odstavci tohoto článku 13.

### 14. Schůze Vlastníků dluhopisů

#### 14.1 Působnost a svolání Schůze

##### 14.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále 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, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 14.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, 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. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

##### 14.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 14.1.2 a dalších případech stanovených aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy (dále jen „Změny zásadní povahy“):

- (a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje podle platných právních předpisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení českého práva) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s podnikem nebo jeho částí bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu Dluhopisů;

- (e) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (f) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členské státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; nebo
- (g) změn, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

#### 14.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny v takové lhůtě, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikace Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se má schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

#### 14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

##### 14.2.1 Zaknihované Dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci dne, který o 7 (sedm) dnů předchází den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

##### 14.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem předčasně splaceny ve smyslu článku 6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

##### 14.2.3 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 (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté prizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

### 14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

#### 14.3.1 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 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 14.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 14.3.1 nezapočítávají.

#### 14.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

#### 14.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

#### 14.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 14.1.2 (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tří čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přejetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

#### 14.3.5 Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

### 14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

#### 14.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Toto právo musí být Žadatelem

uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 14.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### 14.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 14.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu vztahující se k Dluhopisům v souladu s těmito Emisními podmínkami. Žádost dle předchozí věty je třeba učinit písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení Žádosti označené v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 14.4.3 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 jménem Žadatele jednat, 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.

#### 14.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. 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. Ustanovení článku 14.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

### 15. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny Městským soudem v Praze.



## 8. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

ve vztahu k

**CPI Alfa, a.s.**

a dluhopisům emitovaným společností v celkové jmenovité hodnotě 279 000 000 CZK

Dluhopisy v nominální hodnotě 1 CZK za jeden dluhopis

splatných v roce 2017

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) CPI Alfa, a.s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 242 82 111, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133 (dále jen „**Emitent**“), jako emitent, rozhodl o vydání tuzemské emise dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,50 % p.a., v zaknihované podobě, v předpokládané nominální hodnotě ve výši 279 000 000 CZK, v předpokládaném objemu emise 279 000 000 kusů dluhopisů, se jmenovitou hodnotou každého dluhopisu ve výši 1 CZK, při emisním kurzu 100 % jmenovité hodnoty k datu emise, tj. ke dni 26. října 2012 (dále jen „**Datum emise**“), splatných v roce 2017 (tato emise dluhopisu dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy tvořící Emisi dále jen „**Dluhopisy**“). Česká národní banka schválila prospekt dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) rozhodnutím č. j: 2012/10125/570 ke sp. zn. Sp/2012/144/572 ze dne 22. října 2012, které nabylo právní moci dne 22. října 2012. Součástí Prospektu jsou emisní podmínky vyhotovené ve smyslu Zákona o dluhopisech (dále jen „**Emisní podmínky**“);
- (B) Emitent je dceřinou společností společnosti Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115 (dále jen „**Ručitel**“) a je tak v zájmu Ručitele, aby Emise byla úspěšně provedena;
- (C) Ručitel si přeje zajistit Emisi prostřednictvím svého ručitelského prohlášení (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“),

RUČITEL SE ZAVAZUJE RUČIT PODLE TOHOTO RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ NÁSLEDOVNĚ:

### 1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ RUČITELE

#### 1.1 Ručitelské prohlášení

Ručitel tímto prohlašuje a zavazuje se podle ustanovení § 303 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších zákonů (dále jen „**Obchodní zákoník**“) ve prospěch každého Vlastníka dluhopisu (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách), že v případě, že Emitent nesplní závazek zaplatit Zajištěné závazky (jak je definováno níže), uspokojí na základě písemné žádosti Vlastníka dluhopisu doručené Ručiteli nebo Administrátorovi (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) nepodmíněně, neprodleně a v celé částce závazek Emitenta vůči Vlastníkovi dluhopisu namísto Emitenta. Ustanovení § 306 odst. 1 Obchodního zákoníku se nepoužije, výzva Emitentovi ke splnění jeho splatného peněžitého závazku vyplývajícího z Dluhopisů není podmínkou k výkonu práv Vlastníka dluhopisu podle tohoto Ručitelského prohlášení.

#### 1.2 Zajištěné závazky

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se „**Zajištěnými závazky**“ rozumí (i) peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů (zahrnující peněžité závazek zaplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a/nebo přirostlý a nesplacený úrokový výnos (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) Dluhopisů, nebo jiné peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkovi dluhopisu vyplývající z Dluhopisů; (ii) jakékoli možné peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vzniklé v důsledku neplnění a/nebo zrušení Dluhopisů (včetně jakýchkoli závazků vznikajících z bezdůvodného obohacení).

## 2. PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

### 2.1 Platnost a účinnost

Toto Ručitelské prohlášení bude platné a účinné až do úplného splnění a uspokojení všech Zajištěných závazků.

### 2.2 Status

Závazky Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné, jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Ručitele, s výjimkou těch závazků Ručitele, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

## 3. EMISNÍ PODMÍNKY

### 3.1 Emisní podmínky

Ručitel tímto potvrzuje, že je seznámen s Emisními podmínkami Dluhopisů a bere na vědomí, že všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů se řadí pod Zajištěné závazky podle tohoto Ručitelského prohlášení.

## 4. PLATBY

### 4.1 Platby

Všechny platby Ručitele učiněné na základě tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů podle Emisních podmínek. Všechny platby učiněné Ručitelem namísto Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli dalších srážek a/nebo daní, jakoby tuto povinnost vykonal Emitent řádně a včas.

## 5. PROHLÁŠENÍ

### 5.1 Prohlášení

Ke dni podpisu tohoto Ručitelského prohlášení Ručitel prohlašuje a zaručuje Vlastníkům dluhopisů, že:

- (a) ode dne účinnosti tohoto Ručitelského prohlášení až do úplného uspokojení všech Zajištěných závazků je oprávněn platně vystavit toto Ručitelské prohlášení, vykonávat práva a plnit tato prohlášení;
- (b) má všechna nezbytná oprávnění a kompetence k vydání tohoto Ručitelského prohlášení;
- (c) obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba), které jsou potřeba k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení závazků stanovených v tomto Ručitelském prohlášení.

## 6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### 6.1 Rozhodné právo

Toto Ručitelské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, zejména v souladu s ustanovením § 303 a násl. Obchodního zákoníku. Jakýkoli střet zákonných a jiných ustanovení nebo jiné právní úpravy než České republiky, který by zapříčinil použití jiné právní úpravy než České republiky, je bez právních účinků.

### 6.2 Řešení sporů

Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře

České republiky dle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Jednací jazykem bude jazyk český a místem jednání bude Praha.

### 6.3 Oddělitelnost

Bude-li nebo stane-li se jakékoli ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení nezákonným, neplatným nebo nevynutitelným, ať už celé nebo pouze jeho část, podle práva jakéhokoliv právního řádu nebo na základě změny zákona nebo jiných právních předpisů, takové ustanovení nebo jeho část nebude považováno za součást tohoto Ručitelského prohlášení, ale platnost, účinnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení (včetně práva jiného právního řádu) nebude tímto jakkoli ovlivněna nebo snížena.

### 6.4 Stejnopisy

Toto Ručitelské prohlášení bylo sepsáno a vyhotoveno v jednom (1) vyhotovení v českém jazyce. Uvedené vyhotovení je uloženo v sídle společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051, jakožto Hlavního manažera Emise.

*Ručitel tímto potvrzuje, že toto Ručitelské prohlášení je učiněno na základě svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož připojuje svůj podpis.*

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



---

Jméno: JUDr. Radovan Vitek  
Funkce: předseda představenstva  
Datum:  
Místo:



---

Jméno: Mgr. Marek Stublej  
Funkce: místopředseda představenstva  
Datum:  
Místo:

## 9. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů k Datu emise bude odpovídat částce Emisního kurzu zaplaceného za Dluhopisy vydávané k Datu emise. Od takového Emisního kurzu budou odečteny náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, Burzy cenných papírů Praha, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 2,7% z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Pokud Generální ředitel BCPP rozhodne o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP, náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP budou činit v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50 000 CZK.

Čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů Emitent použije částečně na restrukturalizaci zadlužení úvěrového portfolia Emitenta (formou splátky části svých závazků vůči Ručiteli z titulu úvěru sloužícího výhradně na nákup Nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů). To vše za takových podmínek, kdy bude zřejmé, že celkové výnosy z takovéto restrukturalizace a jejich rozložení v čase budou dostatečné na pokrytí plateb souvisejících s vydávanými Dluhopisy a ostatními náklady Emitenta.

Očekávané výnosy emise Dluhopisů budou dostatečné pro financování navrhovaného použití.

**10. ÚDAJE O EMITENTOVĚ**

## 10.1 Základní údaje o Emitentovi

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Alfa, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika
<i>IČ:</i>	242 82 111
<i>Vznik Emitenta:</i>	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133 dne 21. března 2012
<i>Doba trvání:</i>	založen na dobu neurčitou
<i>Způsob založení:</i>	zakladatelská listina
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právo České republiky
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 281 082 110 (115)
<i>Kontaktní osoba:</i>	Ing. Zdeněk Havelka
<i>E-mail:</i>	z.havelka@cpi.cz
<i>Internetová stránka:</i>	<a href="http://www.cpialfa.cz/">http://www.cpialfa.cz/</a>
<i>Základní kapitál:</i>	základní kapitál Emitenta činí 2 000 000 CZK

Základní kapitál je rozvržen na 20 kusů kmenových nekotovaných akcií, znějících na jméno, neomezeně převoditelných, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000 CZK, které jsou nahrazeny jednou hromadnou akcií na jméno č. 1 emitovanou Emitentem dne 26. března 2012, jež nahrazuje všech 20 kusů kmenových akcií s pořadovými čísly 01 až 20 znějících na jméno se jmenovitou hodnotou jedné akcie 100 000 Kč a se jmenovitou hodnotou všech nahrazených akcií 2 000 000 Kč. S jednou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 CZK je spojen jeden hlas.

Společnost je oprávněna vydat hromadné listiny, které nahrazují jednotlivé akcie. Akcionář má právo na výměnu hromadné akcie za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné akcie, a to na základě oznámení Emitentovi.

Základní kapitál byl v plné výši splacen.

*Zakladatelská smlouva a stanovy:* Vzhledem k tomu, že Emitent vznikl jako společnost jediného akcionáře, nemá Emitent zakladatelskou smlouvu, nýbrž zakladatelskou listinu. Emitent byl založen na základě zakladatelské listiny ze dne 5. března 2012 sepsané ve formě notářského zápisu. Poslední znění stanov Emitenta je z 5. března 2012.

*Předmět činnosti:* V souladu s § 56 Obchodního zákoníku je Emitent právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta je uveden v čl. 4 stanov Emitenta (výčet předmětu podnikání viz kapitolu 11.1 „Předmět podnikání Emitenta“ tohoto Prospektu).

*Hlavní právní předpisy, jimiž*

*se Emitent řídí:* 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.

## 10.2 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost. Ke vzniku Emitenta došlo dne 21. března 2012 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 18133, vedeného Městským soudem v Praze. Emitent je dceřinou společností Ručitele. Emitent vznikl jako tzv. SPV (Special Purpose Vehicle), společnost s plně splaceným základním kapitálem.

Jediným a výlučným vlastníkem Emitenta je Ručitel.

Hlavním předmětem podnikání Emitenta je v souladu s informacemi zapsanými v obchodním rejstříku pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Emitent nakoupil k 1. říjnu 2012 budovy a pozemky od společnosti TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, která v nich zároveň provozovala vlastní prodejní síť obchodních řetězců Penny Market a Billa, a to za celkovou kupní cenu ve výši 367 222 065 CZK, přičemž tato hodnota bude odpovídat pořizovací ceně v účetnictví Emitenta vedeném dle českých účetních standardů. Okamžikem, kdy se Emitent stane emitentem cenného papíru přijatého k obchodování na evropském regulovaném trhu, použije Emitent pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS. Emitent předpokládá, že pro ocenění nemovitostí bude dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IAS/IFRS aplikovat standard IAS40 Investice do nemovitostí. Tato investice je blíže popsána v kapitole 10.4 „Investice“ tohoto Prospektu a byla financována z prostředků poskytnutých Ručitelem. Další činnost Emitent dosud nevykázal.

## 10.3 Platební schopnost Emitenta

### (a) Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

K datu vyhotovení Prospektu uzavřel Emitent následujících smlouvy o úvěru:

- a) Dne 21. září 2012 uzavřel Emitent s Ručitelem smlouvu o úvěru, na jejímž základě se Ručitel zavázal, že poskytne Emitentovi úvěr ve výši 390 000 000 CZK za účelem nákupu investic popsaných v kapitole 10.4 „Investice“. Úvěr není zajištěn. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 367 222 065 CZK. Splatnost úvěru je 31. prosince 2012. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 12% p.a.

K datu vyhotovení Prospektu nebyly Emitentem vydány žádné investiční nástroje.

Po datu vyhotovení tohoto Prospektu zvažuje Emitent možnost uzavřít se společností CPI Finance Netherlands, se sídlem Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, registrační číslo 34275928 (dále jen „CPI Finance Netherlands“) smlouvu o úvěru, na jejímž základě by společnost CPI Finance Netherlands poskytla Emitentovi úvěr za účelem refinancování zbývajících částí překlenovacího úvěru poskytnutého Ručitelem a sloužícího výhradně k nákupu Nemovitostí, které budou sloužit k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů.

## 10.4 Investice

Níže uvedené investice do nemovitého majetku jsou ve vlastnictví Emitenta a budou v souladu s Emisními podmínkami (čl. 3.2.1 Zajištění dluhopisů) předmětem zástavního práva v prvním pořadí zřízeného ve prospěch Agentu pro zajištění za účelem zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů:

- (a) Budova Penny Marketu č.p. 1656 na pozemku parc. č. St. 3355 a pozemky parc. č. St. 3355, 1322/16, 1322/20, 1322/21, 1322/22, 1322/22, 1322/23, 2478/5 a 2478/6 o celkové výměře 7.151 metrů čtverečních v ulici Za Pivovarem 1656, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2906, katastrální území Dobříš, okres Příbram, zkolaudovaná v roce 2004.



- (b) Budova Penny Marketu č.p. 730 na pozemku parc. č. 2858/1 a pozemky parc. č. 2858/1, 2858/3, 3995/1, 3995/2 a 3995/3 o celkové výměře 5.816 metrů čtverečních v ulici Palackého 54, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3780, katastrální území Holešov, okres Kroměříž, zkolaudovaná v roce 2002



- (c) Budova Penny Marketu č.p. 1122 na pozemku parc. č. 424/3 a pozemky parc. č. 423/7 a 424/3 o celkové výměře 5.813 metrů čtverečních v ulici Hradecká 1122, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3314, katastrální území Holice v Čechách, okres Pardubic, zkolaudovaná v roce 2001.



- (d) Budova Penny Marketu č.p. 4582 na pozemku parc. č. 500/5 a pozemky parc. č. 500/4 , 500/5 a 500/6 o celkové výměře 5.278 metrů čtverečních v ulici Ivana Olbrachta 4582/8, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6873, katastrální území Rýnovice, okres Jablonec nad Nisou, zkolaudovaná v roce 1998.



- (e) Budova Penny Marketu č.p. 973 na pozemku parc. č. 1586/402 (nemovitost na cizím pozemku na základě dlouhodobé nájemní smlouvy a věcného břemene, pozemek města Liberec) v ulici Na Žižkově 973/10, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1204, katastrální území Rochlice u Liberce, okres Liberec, zkolaudovaná v roce 1994.





- (f) Budova Penny Marketu č.p. 2055 na pozemku parc. č. St. 3174 a St. 3176 (St. 3176 cizí pozemek na základě dlouhodobé nájemní smlouvy a věcného břemene, pozemek obce Říčany) a pozemky parc. č. St. 3174, 1150/3, 1173/16 a 1657/11 o celkové výměře 4.975 metrů čtverečních v ulici Pod Lihovarem 2055, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4570, katastrální území Říčany u Prahy, okres Praha-východ, zkolaudovaná v roce 2001.



- (g) Budova Penny Marketu č.p. 393 na pozemku parc. č. 830/10 a pozemky parc. č. 829/2, 829/3, 830/1 a 830/10 o celkové výměře 8.418 metrů čtverečních v ulici Jana Nerudy 393, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2500, katastrální území Semily, okres Semily, zkolaudovaná v roce 2004.



- (h) Budova Billy č.p. 647 na pozemku parc. č. St. 1655 a pozemky parc. č. St. 1655, 117/1 a 2008 o celkové výměře 5.292 metrů čtverečních v ulici Krkonošská 647, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2125, katastrální území Tanvald, okres Jablonec nad Nisou, zkolaudovaná v roce 2001.



- (i) Budova Penny Marketu č.p. 2078 na pozemku parc. č. 1818/49 a pozemky parc. č. 1818/49 a 1818/46 o celkové výměře 5.086 metrů čtverečních v ulici Sobotecká 2078, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5189, katastrální území Turnov, okres Semily, zkolaudovaná v roce 1999.



Významným výnosem a zároveň také příjmem Emitenta je nájemné plynoucí z pronájmu vlastněných nemovitostí. Hlavními nájemci jsou potravinářské společnosti Penny Market a Billa (blíže kapitola 17 „Významné smlouvy Emitenta“ tohoto Prospektu). V důsledku nákupu Nemovitostí přešly na Emitenta v souladu s ustanovením § 680 odst. 2 Občanského zákoníku veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemních smluv. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu delší, než je splatnost Dluhopisů.

Celkový roční příjem je s nájemci nemovitostí zaslavněn v roce 2012 na celkovou částku ve výši 34,1 mil CZK s indexací v následujících letech. Tento příjem bude zdrojem pro platbu úrokových výnosů z Dluhopisů.

Celková pronajimatelná plocha budov ve vlastnictví Emitenta, které jsou zároveň budovami tvořícími zajištění Dluhopisů, činí 10 930 metrů čtverečních.

#### 10.5 Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že se řídicí orgány Emitenta nezavázaly k žádným hlavním budoucím investicím.

## **11. Hlavní činnosti Emitenta**

### **11.1 Předmět podnikání Emitenta**

Podle článku 4 Stanov Emitenta je předmětem podnikání Emitenta, v nejšířším slova smyslu:

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

### **11.2 Hlavní činnosti Emitenta**

Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, které jsou uvedeny v kapitole 10.4 „Investice“ tohoto Prospektu.

### **11.3 Popis jednotlivých služeb Emitenta**

Nad rámec poskytování pronájmu nemovitostí neposkytuje Emitent žádné další služby.

## 12. RELEVANTNÍ TRHY VE VZTAHU K EMITENTOVÍ

### 12.1 Trhy, na kterých Emitent soutěží

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

#### (a) *Ekonomický přehled v České republice po vyhodnocení druhého čtvrtletí 2012*

HDP v 1. čtvrtletí 2012 kleslo o 0,7 % meziročně a o 0,8 % mezikvartálně. Oxford Economics (OE) očekává, že by v roce 2012 mělo HDP klesnout o 1,4 %. OE odhaduje, že by možné vystoupení několika zemí z Eurozóny mohlo snížit české HDP o více než 4 % v roce 2014.

Spotřeba domácností poklesla v prvním čtvrtletí meziročně o 2,9 %. Investice se snížily o 8,6 % mezikvartálně, ale rostly o 1 % meziročně. Po propadu o 2,5 % zaznamenaném ve 4. čtvrtletí se vývoz zvýšil v 1. čtvrtletí mezičtvrtletně o 8,2 %.

Nižší poptávka se odrazila ve snižování inflace (Consumer Price Index) v několika posledních měsících až na 2,8 % v červnu. OE předpovídá, že inflace bude dále klesat z průměrných 3,2 % v 2012 na 2,4 % v 2013.

S ohledem na výrazné zhoršení ekonomického výhledu a nižší inflace, snížila Česká národní banka základní úrokovou sazbu (2T Repo) z 0,75 %, která se držela poslední dva roky, na rekordně nízkých 0,25 % 1. října 2012.

Česká koruna oslabovala mezi březnem a červnem proti euru o cca 4 %. Nejnovější snížení úrokové sazby může přispět k dalšímu oslabení české koruny v následujících měsících, což by mohlo pozitivně ovlivnit export.

#### (b) *Trendy realitního trhu v České republice po vyhodnocení druhého čtvrtletí 2012*

Celkový objem realizovaných investičních transakcí dosáhl v prvním pololetí roku 2012 179 milionů EUR, znamená to propad o 76 % v porovnání s první polovinou roku 2011. V druhém čtvrtletí byly realizovány transakce o celkovém objemu 166 mil EUR. Je to o 2 % více než v 2. čtvrtletí 2011.

Nejvýraznější zastoupení s přibližně 71 % měly v 1. polovině roku 2012 transakce kancelářských objektů. Investiční trh je charakterizován vysokou mírou nejistoty spojenou s vývojem ekonomiky a dostupností bankovního financování v souvislosti s očekávanou regulací Basel III a ještě přísnější evropskou regulací.

Mezinárodní kupci se nadále zaměřují na nejkvalitnější áčkové nemovitosti, jak bylo prokázáno při koupi Hagibor Office Centre (Radio Svobodná Evropa) americkou investiční společností L88. Čeští soukromí investoři a realitní společnosti sledují i regionální a bčkové nemovitosti.

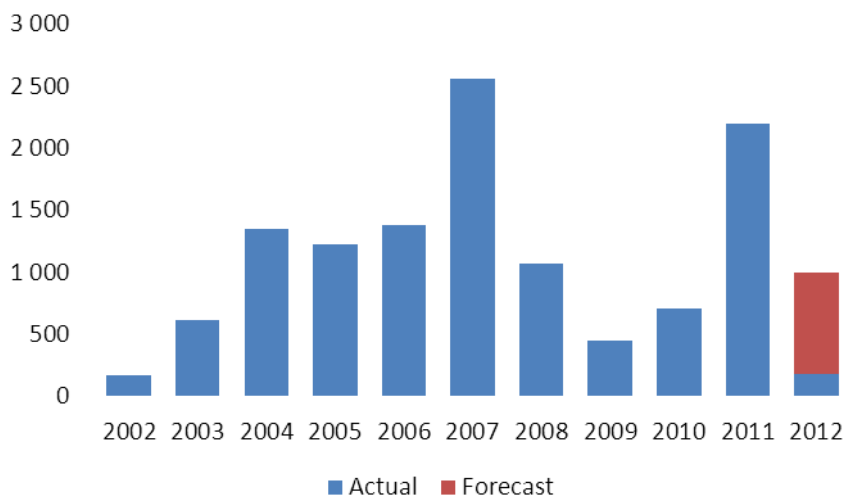
Příležitosti jsou také pro nákup významných kancelářských a retailových developerských pozemků a projektů v Praze. Nejvyšší výnosy zůstaly mezikvartálně stabilní.

Pro prvotřídní kanceláře dosahují 6,25 %, pro nejkvalitnější průmyslové a skladové prostory se zajištěným příjmem z nájmu na dobu min. 10 let dosahují 8 %. Pro obchody na nákupních třídách ve špičkových lokalitách a pro nejkvalitnější nákupní centra dosahují 6,25 %. DTZ předpokládá v revidované predikci, že by výnosy měly zůstat do konce roku stabilní.

Roční objem investic, EUR mil.<sup>1</sup>

---

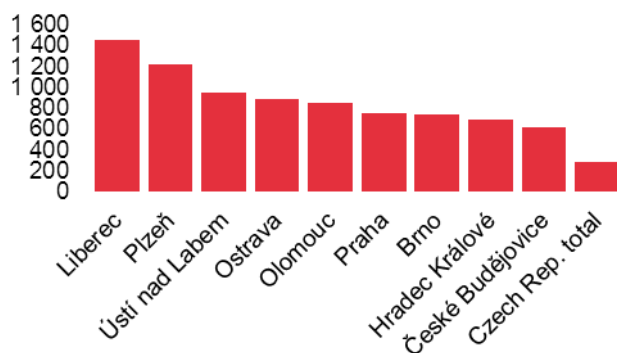
<sup>1</sup> Zdroj: Investment Market Update Czech Republic Q2 2012 Uncertainty on the market (Nejistota na trhu) připravený společností DTZ.

(c) *Segment maloobchod a očekávaný vývoj*

## a) Nabídka

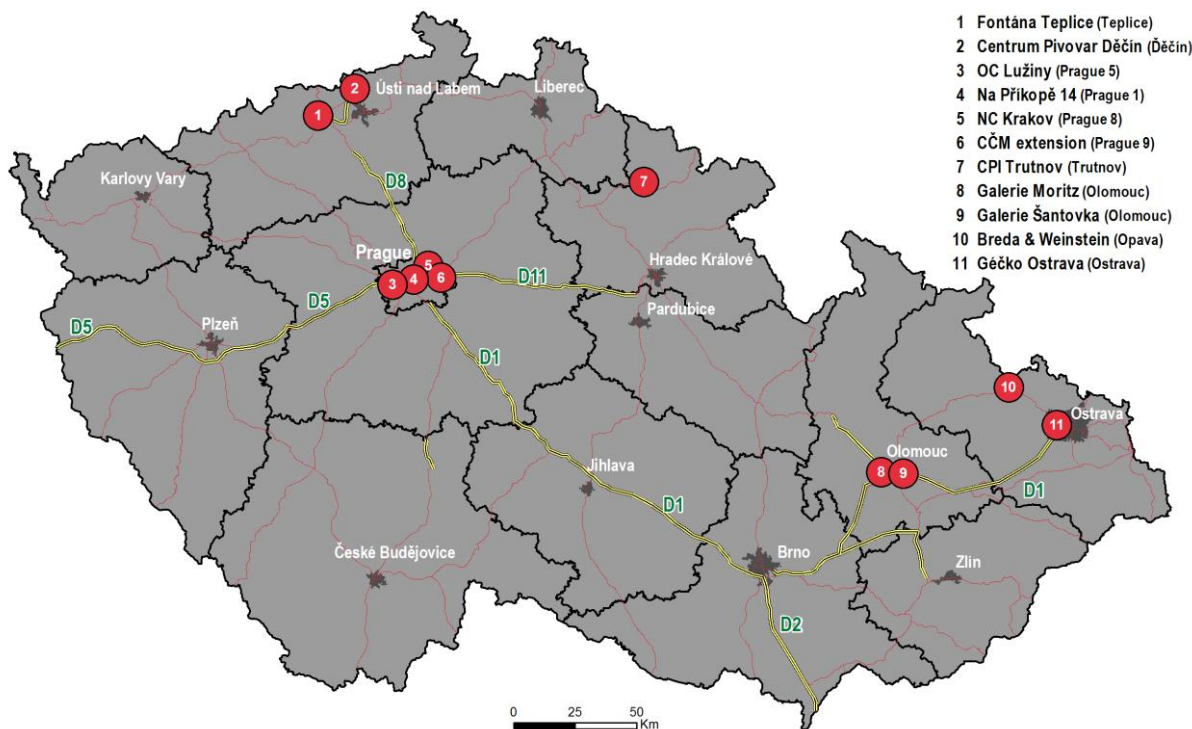
Celková výměra moderních maloobchodních ploch (centra nad 5 000 m<sup>2</sup>) dosáhla téměř 3 mil. m<sup>2</sup> (ve druhém čtvrtletí provedlo DTZ revizi celkové výměry, s jejím následným snížením). Ve 2. čtvrtletí 2012 dosáhla nová nabídka 9 950 m<sup>2</sup> s dokončením druhé fáze Futurum Hradec Králové.

V roce 2012 očekáváme dokončení celkem cca 144 000 m<sup>2</sup> (meziroční nárůst o 156 %). Významné projekty k dokončení ve zbytku roku jsou Breda & Weinstein v Opavě developera Mint Investments (25 000 m<sup>2</sup>), CPI Trutnov (20 000 m<sup>2</sup>) a Galerie Moritz (10 000 m<sup>2</sup>) v Olomouci.

Výměra na 1 000 obyvatel ve vybraných městech, m<sup>2</sup>Významné plánované projekty (2012 - 2013)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Zdroj: Property Times Retail Czech Republic Q2 2012 Consumer spending and retail sales dropping (Výdaje domácností a tržby klesají) připravený společností DTZ.

<sup>3</sup> Zdroj: Property Times Retail Czech Republic Q2 2012 Consumer spending and retail sales dropping (Výdaje domácností a tržby klesají) připravený společností DTZ.



#### b) Poptávka a expanze retailových řetězců

Prodejce sportu Decathlon plánuje expanzi otevřením poboček v Praze, Plzni a v Brně. Coccodrillo zamýšlí v roce 2012 otevřít nejméně pět poboček, kombinuje expanzi na franšizové bázi s vlastními pobočkami

Český Grunt, který nabízí potraviny od menších a středních výrobců a farmářů, otevřel koncem května dvanáctou pobočku v ČR v Praze na Florenci. Společnost bude pokračovat v expanzi s plánovanými jednotkami v Ostravě a Kladně.

Polský obchodník s módou LPP uvedl v březnu na český trh novou módní značku Mohito, vedle již provozovaných značek Reserved a Cropp Town. První obchod byl otevřen ve Forum Nová Karolina v Ostravě.

Řetězec Spar otevřel začátkem května svůj první Spar City formát v Praze 4 v BB Centru. Jednotka nabízí prodejní plochu o 278 m<sup>2</sup>. Společnost se chce soustředit na prodejny menšího formátu na frekventovaných lokalitách s nabídkou čerstvých potravin, polotovarů a hotových jídel pro zákazníky.

Nový obchod se švýcarskými hodinkami Rolex byl na konci května otevřen společností Carollinum v Praze v Pařížské ulici, jedná se o největší obchod Rolex ve střední Evropě s prodejní plochou 80 m<sup>2</sup>.

Americký prodejce hraček Toys R' US zvažuje vstup na český trh. Až deset obchodů pod značkou Toys R' US by dle expanzní strategie pro střední a východní Evropu mohlo být v budoucnu otevřeno v České republice. První obchod by mohl být otevřen nejdříve v roce 2013.

Britský fast foodový řetězec My Culture, prodávající produkty z jogurtu hledá franšizové partnery pro vstup na český trh.

#### c) Poptávka spotřebitelů

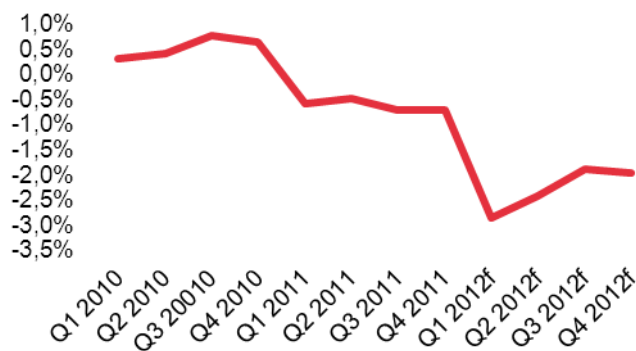
Výdaje domácností kontinuálně klesají od roku 2008, i přes mírné oživení v roce 2010.

Predikce spotřebních výdajů pro rok 2012 byly výrazně revidovány směrem dolů a očekává se, že poklesnou v porovnání s minulým rokem o 2,3 %. Mírný růst by se měl vrátit v roce 2013 na 0,5 %.

Indikátor důvěry spotřebitelů dle Oxford Economics se v květnu meziročně snížil o 30 %.

Tržby v maloobchodě v dubnu mezitříměsíčně klesly o 3,2 %.

Spotřeba domácností, meziroční změna<sup>4</sup>



#### d) Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze Na Příkopě zůstává stabilní na €170 za metr čtvereční a měsíc, vybrané jednotky jsou pronajímány i za vyšší nájemné přesahující €180 m<sup>2</sup>/ měsíc.

Nejvyšší nájemné v nákupních centrech v Praze se pohybuje pro jednotky o 50–100 m<sup>2</sup> v rozmezí 70–80 EUR/m<sup>2</sup>, mezi 45–70 EUR v Ostravě, 40–60 EUR v Brně a v Plzni 25–40 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc (vše v závislosti na konkrétním centru, typu nájemce, velikosti a umístění jednotky v centru).

V nákupních parcích pro jednotky okolo 1 000 m<sup>2</sup> se nájemné v top lokalitách pohybuje okolo 12–15 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc v Praze a 6,50–12 EUR v regionech.

## 12.2 Tržní podíly a situace na jednotlivých trzích

Tržní podíl Emitenta na českém trhu s realitami nebyl analyzován a vzhledem k objemu investic je nemateriální.

<sup>4</sup> Zdroj: Property Times Retail Czech Republic Q2 2012 Consumer spending and retail sales dropping (Výdaje domácností a tržby klesají) připravený společností DTZ.



### 13. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

#### 13.1 Akcionáři Emitenta

Emitent má jednoho akcionáře, a to Ručitele, jež vlastní 100 % akcií Emitenta (viz kapitola 20 „Organizační struktura Ručitele“). Bližší informace o Ručiteli a jeho organizační a akcionářské struktuře jsou uvedeny v kapitole 19 „Údaje o Ručiteli“.

Vztah ovládnutí Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi 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 patří do Skupiny. Bližší popis Skupiny a Ručitele je uveden v kapitole 20 „Organizační struktura Ručitele“.

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření, která by zajistila, aby nebylo zneužito kontroly nad Emitentem.

#### 13.2 Závislost Emitenta na Ručiteli a subjektech ze Skupiny

Emitent je 100 % dceřinou společností Ručitele. Kromě vystavení Ručitelského prohlášení a zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Akciím k zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů a poskytování podpůrných služeb ze strany servisní společnosti CPI Management není Emitent závislý na Ručiteli či jiných subjektech ze Skupiny. Emitent využívá služeb společnosti CPI Management týkajících se komplexních služeb v oblasti správy nemovitostí, včetně souvisejících právních, účetních, daňových a finančních služeb.

#### 13.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi nejsou známa žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

**14. INFORMACE O TRENDECH EMITENTA**

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. srpna 2012 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

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. Emitent bude i v následujících letech pokračovat ve svých aktivitách, přičemž i nadále bude stěžejním pilířem podnikatelské činnosti dlouhodobý pronájem komerčních nemovitostí.

**15. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU**

Emitent se rozhodl do tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku nezahrnout.

## 16. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Řídící, resp. dozorčí orgán Emitenta představují představenstvo a dozorčí rada.

### 16.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta a jako takové řídí činnost Emitenta a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo rozhoduje způsobem stanoveným v Obchodním zákoníku a stanovách. Představenstvo také zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo je orgán, který je oprávněn a v některých případech povinen svolat valnou hromadu Emitenta.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O výsledku hlasování se na nejbližším zasedání představenstva učiní zápis.

K uzavření smlouvy, na jejímž základě má společnost nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky nebo z konsolidované účetní závěrky, se vyžaduje souhlas dozorčí rady.

#### Členové představenstva

Představenstvo má 2 členy volené a odvolávané valnou hromadou. Člen představenstva musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Obchodního zákoníku. Funkční období člena představenstva činí 5 let. Opětovná volba téhož člena představenstva je možná. Odstoupení člena představenstva musí být učiněno písemnou formou a musí být doručeno představenstvu. Výkon funkce člena představenstva končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo. Ostatní ustanovení § 66 odst. 1 Obchodního zákoníku tím nejsou dotčena.

Představenstvo ze svých členů volí a odvolává předsedu, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu předseda představenstva Emitenta zvolen nebyl.

Představenstvo Emitenta je složeno z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Rok narození
Ing. Zdeněk Havelka	člen představenstva	21. března 2012	1978
Milan Trněný	člen představenstva	21. března 2012	1974
Mgr. Ing. Martin Němeček	člen představenstva	25. září 2012	1975

#### **Ing. Zdeněk Havelka**

*člen představenstva CPI Alfa, a.s.*

Den vzniku členství v představenstvu: 21. března 2012

Narozen: 20. dubna 1978

Bytem: Prachatice, Slámova 462, PSČ 383 01

Pracovní adresy: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00

Studium a předchozí praxe: Absolvent Zemědělské fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Ve Skupině působil od roku 2002 na pozici samostatného účetního a následně finančního ředitele. V roce 2005 byl jmenován generálním ředitelem Skupiny. Přímými podřízenými generálního ředitele jsou ředitel interního auditu, ředitel developmentu, asset managementu, akvizic, property managementu a provozní ředitel.

Zdeněk Havelka dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

CPI - Real Estate, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI - Horoměřice, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Třinec Property Development - Statutární orgán – představenstvo, a.s., CPI - Zbraslav, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI - Land Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Czech Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VM Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, HAINES s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Český Těšín Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Chrudim Investments, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Rejko, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Facility, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vyškov Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Office Star One, spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Office Star Four, spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Office Star Seven, spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Office Star Three, spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, LUDLOW, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Baumarkt České Budějovice, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Strakonice Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, FL Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Office Star Thirteen, spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Office Star Ten, spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Park Žďárek, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Wanchai, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Orlová, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Garribba, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Balvinder, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Conradian, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, MAPON, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI City Center ÚL, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Leterme, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Příkopy Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tolimir, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Baudry, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Bandar, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Saleya, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tandis, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Benjina, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Štupartská, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Beroun Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Svitavy Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Telč Property Development, a. s - Statutární orgán – představenstvo, Salaman, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Žďár Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Clitos, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sistina, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Felisa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Trutnov Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Brinkley, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Lavagna, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Romney, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Finance, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Margulius, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Ogwell, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Husson, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Duggetti, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Retails ONE, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Idrama, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Komeya, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rosenfeld, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Huryana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Lockhart, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Wang, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Garreta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Appiana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Konkola, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Ždírec Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Mercuda, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Darvall, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Retails TWO, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sidoti, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rampino, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vedant, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Wingera, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Scampia, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Timona, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Muleti, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Reality, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Mendesa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vorga, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Zordiac, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Soprem, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tantala, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Yosana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Brandýs Logistic, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Pelhřimov Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Group, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tabcorp, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Barkana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Kerina, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Feldman, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Farhan, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sexton, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Cobham, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Karviná Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VT Holding, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Krásné Březno, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Gartmore, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Liongate, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Kroměříž Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Park Mlýnec, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Camuzzi, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Malerba, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, 4B Property, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI HOLDING, SE - Statutární orgán – představenstvo, Novergo, a. s

- Statutární orgán – představenstvo, Hraničář, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Services, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Robberg, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Pietroni, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Papetti, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Cerrini, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Cerrini, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Zacari, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Mondello, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rivaroli, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Materiali, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Modřanská Property, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Hotels Properties, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, BRILLIANT VARIETY, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CB Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Kappa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Beta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa West, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Gama, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Ksí, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Olomouc City Center, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VT Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Beroun Property Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Svitavy Property Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Baudry Beta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, IGY2 CB, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Management, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Property, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Betonstav spol. s r.o. - Statutární orgán – představenstvo, MULTICREDIT GROUP, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Příbor Property Development, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, TRIFIT Vysoké Mýto, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Horova Immo s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, M.T.J. Consulting, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vigano, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, OC Nová Zdaboř, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Bor, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vinice Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Turati, a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, Březiněves, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, CPI Byty, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, COPA Centrum Národní, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, Carpenter Invest, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Nymburk Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, MUXUM, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, MB Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, BPT Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Zámek Bezručice, a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, CPI – City Park Jihlava, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Družstvo Reality v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, RK Building, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI East, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Heli, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI West, s.r.o. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Delta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Beta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, 4B Investments, a.s. - Statutární orgán – představenstvo.

### **Milan Trněný**

*člen představenstva CPI Alfa, a.s.*

Den vzniku členství v představenstvu:	21. března 2012
Narozen:	26. srpna 1974
Bytem:	Brno, Bellova 16, PSČ 623 00
Pracovní adresy:	Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00
Studium a předchozí praxe:	Absolvent Střední elektrotechnické školy. Od roku 2005 vykonává ve společnosti funkci ředitele obchodního oddělení. Jako ředitel obchodního oddělení je odpovědný za obchodní činnost Skupiny a řízení obchodního oddělení.

Milan Trněný dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

CPI - Real Estate, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI - Horoměřice, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Trinec Property Development - Statutární orgán – představenstvo, CPI - Zbraslav, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VM Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Český Těšín Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rejko, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Facility, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vyškov Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, LUDLOW, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Strakonice Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, FL Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Park Žďárek, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Wanchai, a.s. - Statutární orgán –

představenstvo, CPI – Orlová, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Garribba, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Balvinder, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Conradian, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI City Center ÚL, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Leterme, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Příkopy Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tolimir, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Baudry, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Bandar, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Saleya, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tandis, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Benjina, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Štupartská, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Beroun Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Svitavy Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Telč Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Salaman, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Žďár Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Clitos, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sistina, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Felisa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Trutnov Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Brinkley, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Lavagna, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Romney, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Finance, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Margulius, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Ogwell, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Husson, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Duggetti, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Retails ONE, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Idrama, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Komeya, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rosenfeld, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Huryana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Lockhart, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Wang, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Garreta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Appiana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Konkola, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Ždírec Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Mercuda, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Darvall, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Retails TWO, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sidoti, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rampino, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vedant, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Wingera, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Scampia, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Timona, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Muleti, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Reality, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Mendesa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vorga, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Zodiac, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Soprem, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tantala, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Yosana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Brandýs Logistic, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Pelhřimov Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Group, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tabcorp, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Barkana, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Kerina, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Feldman, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Farhan, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sexton, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Cobham, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Karviná Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VT Holding, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Krásné Březno, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Gartmore, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Liongate, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Kroměříž Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Park Mlýnec, a.s., Hraničář, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Services, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Robberg, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Zacari, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Mondello, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Rivaroli, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Materalì, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Modřanská Property, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Hotels Properties, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CB Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Ypsilon, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa South, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa East, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa North, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Théta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Sigma, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Omega - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Tau, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Yellow, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Ióta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Epsilon, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Omikrón, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Lambda, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Marissa Delta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VT Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Beroun Property Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Svitavy Property Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, IGY2 CB, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, MULTICREDIT GROUP, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, M.T.J. Consulting, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Vigano, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, OC Nová Zdaboř, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Bor, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Turati, a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, Březiněves, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s. v likvidaci - Statutární orgán – představenstvo, CPI Byty, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Carpenter Invest, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Nymburk Property Development, a.s. - Statutární orgán –

představenstvo, MUXUM, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, MB Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, BPT Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Delta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Alfa, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Beta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, 4B Investments, a.s. - Statutární orgán – představenstvo.

### **Mgr. Ing. Martin Němeček**

*člen představenstva CPI Alfa, a.s.*

Den vzniku členství v představenstvu: 25. září 2012  
Narozen: 14. srpna 1975  
Bytem: Jakubská 649/8, Staré Město, PSČ 110 00 Praha 1  
Pracovní adresy: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00  
Studium a předchozí praxe: Absolvent Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze a Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 2007 do roku 2011 působil ve společnosti Kinstellar, s.r.o., advokátní kancelář. Ve Skupině působí od června 2011 a na starosti má realitní akvizice skupiny. Současně řídí oddělení externího financování a právní oddělení, které poskytuje podporu akvizičnímu týmu a také oddělení developmentu a asset managementu.

Martin Němeček dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

U svatého Michala, a.s. – Statutární orgán – představenstvo, CPI – Real Estate, a.s. – Statutární orgán – představenstvo, CPI – Horoměřice, a.s. – Statutární orgán – představenstvo, CPI – Zbraslav, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI – Land Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, VM Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Conradian, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Svitavy Property Development, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Camuzzi, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Olomouc City Center, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, IGY2 CB, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, BAYTON Gama, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Delta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Beta, a.s. - Statutární orgán – představenstvo.

## 16.2 Dozorčí rada Emitenta

Působnost dozorčí rady vyplývá z Obchodního zákoníku. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti. Dozorčí rada především dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada dále přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a předkládá představenstvu a valné hromadě své vyjádření, doporučení a návrhy. Dozorčí rada je příslušná nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má 3 členy volené a odvolávané valnou hromadou. Všechny členy dozorčí rady volí valná hromada. Pokud zanikla účast některého člena dozorčí rady, může dozorčí rada jmenovat (kooptovat) náhradního člena dozorčí rady na dobu do příštího zasedání valné hromady.

Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let. Opětovná volba téhož člena je možná. Člen dozorčí rady musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Obchodního zákoníku.

Odstoupení člena dozorčí rady musí být učiněno písemnou formou a doručeno dozorčí radě. Výkon funkce člena dozorčí rady končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat dozorčí rada. Ostatní ustanovení § 66 odst. 1 Obchodního zákoníku tím nejsou dotčena.



Dozorčí rada ze svých členů volí a odvolává předsedu dozorčí rady, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu předseda dozorčí rady Emitenta zvolen nebyl.

Dozorčí rada uděluje předchozí souhlas k rozhodnutím představenstva, pokud tak stanoví obecně závazný předpis nebo stanoví Emitenta. Dozorčí rada rozhoduje způsobem stanoveným v Obchodním zákoníku.

Dozorčí rada Emitenta je složena z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Rok narození
<b>Mgr. Josef Štolba</b>	člen dozorčí rady	25. září 2012	1967
<b>Ing. Pavel Semrád</b>	člen dozorčí rady	25. září 2012	1974
<b>Ing. Radan Kamenický</b>	člen dozorčí rady	25. září 2012	1960

### **Mgr. Josef Štolba**

*člen dozorčí rady CPI Alfa, a.s.*

Den vzniku členství v dozorčí radě: 25. září 2012  
 Narozen: 5. července 1967  
 Bytem: Ústí nad Labem, Slavičkova 787/11, PSČ 400 01  
 Pracovní adresy: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00  
 Studium a předchozí praxe: Absolvent Pedagogické fakulty Univerzity Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem.

Josef Štolba dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

U svatého Michala, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Real Estate, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Horoměřice, a.s. - člen dozorčí rady, Třinec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Třinec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Land Development, a.s. - člen, Czech Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, VM Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Český Těšín Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Rejko, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Facility, a.s. - člen dozorčí rady, Vyškov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, LUDLOW a.s. - člen dozorčí rady, Strakonice Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, FL Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Žďárek, a.s. - člen dozorčí rady, Wanchai, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Orlová, a.s. - člen dozorčí rady, Garribba, a.s. - člen dozorčí rady, Balvinder, a.s. - člen dozorčí rady, Conradian, a.s. - člen dozorčí rady, MAPON, a.s. - člen dozorčí rady, CPI City Center ÚL, a.s. - člen dozorčí rady, Leternice, a.s. - člen dozorčí rady, Příkopy Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Tolimír, a.s. - člen dozorčí rady, Bandar, a.s. - člen dozorčí rady, Saleya, a.s. - člen dozorčí rady, Tandis, a.s. - člen dozorčí rady, Benjina, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Štupartská, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Svitavy Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Telč Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Salaman, a.s. - člen dozorčí rady, Žďár Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Clitos, a.s. - člen dozorčí rady, Sistina, a.s. - člen dozorčí rady, Felisa, a.s. - člen dozorčí rady, Trutnov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Brinkley, a.s. - člen dozorčí rady, Lavagna, a.s. - člen dozorčí rady, Romney, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Finance, a.s. - člen dozorčí rady, Margulius, a.s. - člen dozorčí rady, Ogdwell, a.s. - člen dozorčí rady, Husson, a.s. - člen dozorčí rady, Duggetti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retails ONE, a.s. - člen dozorčí rady, Idrama, a.s. - člen dozorčí rady, Komeya, a.s. - člen dozorčí rady, Rosenfeld, a.s. - člen dozorčí rady, Huryana, a.s. - člen dozorčí rady, Lockhart, a.s. - člen dozorčí rady, Wang, a.s. - člen dozorčí rady, Garreta, a.s. - člen dozorčí rady, Appiana, a.s. - člen dozorčí rady, Konkola, a.s. - člen dozorčí rady, Ždírec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Mercuda, a.s. - člen dozorčí rady, Darvall, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retails TWO, a.s. - člen dozorčí rady, Sidoti, a.s. - člen dozorčí rady, Rampino, a.s. - člen dozorčí rady, Vedant, a.s. - člen dozorčí rady, Wingera, a.s. - člen dozorčí rady, Wingera, a.s. - člen dozorčí rady, Scampia, a.s. - člen dozorčí rady, Timona, a.s. - člen dozorčí rady, Muleti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Reality, a.s. - člen dozorčí rady, Mendesa, a.s. - člen dozorčí rady, Vorga, a.s. - člen dozorčí rady, Zordiac, a.s. - člen dozorčí rady, Soprem, a.s. - člen dozorčí rady, Tantala, a.s. - člen dozorčí rady, Yosana, a.s. - člen dozorčí rady, Pelhřimov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Group, a.s. - člen dozorčí rady, Tabcorp, a.s. - člen dozorčí rady, Barkana, a.s. - člen dozorčí rady, Kerina, a.s. - člen dozorčí rady, Feldman, a.s. - člen dozorčí rady, Farhan, a.s. - člen dozorčí rady, Sexton, a.s. - člen dozorčí rady, Cobham, a.s. - člen dozorčí rady, Karviná Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, VT Holding, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Krásné

Březno, a.s. - člen dozorčí rady, Gartmore, a.s. - člen dozorčí rady, Liongate, a.s. - člen dozorčí rady, Kroměříž Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Mlýnec, a.s. - člen dozorčí rady, Camuzzi, a.s. - člen dozorčí rady, Malerba, a.s. - člen dozorčí rady, Novegro, a.s. - člen dozorčí rady, Hraničář, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Services, a.s. - člen dozorčí rady, Robberg, a.s. - člen dozorčí rady, Zacari, a.s. - člen dozorčí rady, Mondello, a.s. - člen dozorčí rady, Rivaroli, a.s. - člen dozorčí rady, Materiali, a.s. - člen dozorčí rady, Modřanská Property, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Hotels Properties, a.s. - člen dozorčí rady, CB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, VT Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Svitavy Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, IGY2 CB, a.s. - člen dozorčí rady, MULTICREDIT GROUP a.s., - člen dozorčí rady, M.T.J.Consulting, a.s. - člen dozorčí rady, Vigano, a.s. - člen dozorčí rady, OC Nová Zdaboř a.s. - člen dozorčí rady, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - člen dozorčí rady, CPI - Bor, a.s. - člen dozorčí rady, Vinice Property Development a.s. - člen dozorčí rady, Březiněves, a.s. - člen dozorčí rady, MMXL, a.s. - člen dozorčí rady, GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s. " v likvidaci " - člen dozorčí rady, CPI BYTY, a.s. - člen dozorčí rady, Žižkov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Carpenter Invest, a.s. - člen dozorčí rady, Nymburk Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, MUXUM, a.s. - člen dozorčí rady, BIOPLYN ENERGY s.r.o. - společník, MB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, BPT Development, a.s. - člen dozorčí rady, Vila Šárka, a.s. - člen dozorčí rady, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Delta, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Beta, a.s. - člen dozorčí rady, 4B Investments, a.s. - člen dozorčí rady.

### Ing. Pavel Semrád

*člen dozorčí rady CPI Alfa, a.s.*

Den vzniku členství v dozorčí radě:	25. září 2012
Narozen:	13. června 1974
Bytem:	Úvaly, Kladská 774, PSČ 250 82
Pracovní adresy:	Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00
Studium a předchozí praxe:	Absolvent Fakulty Financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 2002 zastával ve Skupině funkci projektového manažera, v roce 2005 byl jmenován ředitelem oddělení developmentu a následně také správy nemovitostí. V současnosti je ředitelem asset managementu Skupiny.

Pavel Semrád dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

U svatého Michala, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Real Estate, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Horoměřice, a.s. - člen dozorčí rady, Třinec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Zbraslav, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Land Development, a.s. - člen dozorčí rady, Czech Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, VM Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Český Těšín Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Rejko, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Facility, a.s. - člen dozorčí rady, Vyškov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, LUDLOW a.s. - člen dozorčí rady, Strakonice Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, FL Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Žďárek, a.s. - člen dozorčí rady, Wanchai, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Orlová, a.s. - člen dozorčí rady, Garribba, a.s. - člen dozorčí rady, Balvinder, a.s. - člen dozorčí rady, Conradian, a.s. - člen dozorčí rady, MAPON, a.s. - člen dozorčí rady, CPI City Center ÚL, a.s. - člen dozorčí rady, Leterme, a.s. - člen dozorčí rady, Příkopy Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Tolimír, a.s. - člen dozorčí rady, Baudry, a.s. - člen dozorčí rady, Bandar, a.s. - člen dozorčí rady, Saleya, a.s. - člen dozorčí rady, Tandis, a.s. - člen dozorčí rady, Benjina, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Štupartská, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Svitavy Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Telč Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Salaman, a.s. - člen dozorčí rady, Žďár Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Clitos, a.s. - člen dozorčí rady, Sistina, a.s. - člen dozorčí rady, Felisa, a.s. - člen dozorčí rady, Trutnov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Brinkley, a.s. - člen dozorčí rady, Lavagna, a.s. - člen dozorčí rady, Romney, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Finance, a.s. - člen dozorčí rady, Margulius, a.s. - člen dozorčí rady, Ogwell, a.s. - člen dozorčí rady, Husson, a.s. - člen dozorčí rady, Duggetti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retails ONE, a.s. - člen dozorčí rady, Idrama, a.s. - člen dozorčí rady, Komeya, a.s. - člen dozorčí rady, Rosenfeld, a.s. - člen dozorčí rady, Huryana, a.s. - člen dozorčí rady, Lockhart, a.s. - člen dozorčí rady, Wang, a.s. - člen dozorčí rady, Garreta, a.s. - člen dozorčí rady, Appiana, a.s. - člen dozorčí rady, Konkola, a.s. - člen dozorčí rady, Zdírec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Mercuda, a.s. - člen dozorčí rady, Darvall, a.s. - člen dozorčí rady, CPI

Retails TWO, a.s. - člen dozorčí rady, Sidoti, a.s. - člen dozorčí rady, Rampino, a.s. - člen dozorčí rady, Vedant, a.s. - člen dozorčí rady, Wingera, a.s. - člen dozorčí rady, Scampia, a.s. - člen dozorčí rady, Timona, a.s. - člen dozorčí rady, Muleti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Reality, a.s. - člen dozorčí rady, Mendesa, a.s. - člen dozorčí rady, Vorga, a.s. - člen dozorčí rady, Zordiac, a.s. - člen dozorčí rady, Soprem, a.s. - člen dozorčí rady, Tantala, a.s. - člen dozorčí rady, Yosana, a.s. - člen dozorčí rady, Brandýs Logistic, a.s. - člen dozorčí rady, Pelhřimov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Group, a.s. - člen dozorčí rady, Tabcorp, a.s. - člen dozorčí rady, Barkana, a.s. - člen dozorčí rady, Kerina, a.s. - člen dozorčí rady, Feldman, a.s. - člen dozorčí rady, Farhan, a.s. - člen dozorčí rady, Sexton, a.s. - člen dozorčí rady, Cobham, a.s. - člen dozorčí rady, Karviná Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, VT Holding, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Krásné Březno, a.s. - člen dozorčí rady, Gartmore, a.s. - člen dozorčí rady, Liongate, a.s. - člen dozorčí rady, Kroměříž Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Mlýnec, a.s. - člen dozorčí rady, 3K Development, a.s. - Jediný akcionář, Camuzzi, a.s. - člen dozorčí rady, Malerba, a.s. - člen dozorčí rady, Novegro, a.s. - člen dozorčí rady, Hraničář, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Services, a.s. - člen dozorčí rady, Robberg, a.s. - člen dozorčí rady, Zacari, a.s. - člen dozorčí rady, Mondello, a.s. - člen dozorčí rady, Rivaroli, a.s. - člen dozorčí rady, Materiali, a.s. - člen dozorčí rady, Modřanská Property, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Hotels Properties, a.s. - člen dozorčí rady, CB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ypsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Kappa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa South, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Beta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa East, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa North, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Théta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Sigma, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa West, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Gama, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ksí, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omega, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Tau, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Yellow, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ióta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Epsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omikrón, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Lambda, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Delta, a.s. - člen dozorčí rady, Olomouc City Center, a.s. - člen dozorčí rady, VT Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Svitavy Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Baudry Beta, a.s. - člen dozorčí rady, IGY2 CB, a.s. - člen dozorčí rady, SJP, spol. s r.o. - člen dozorčí rady, Czech Property Investments, a.s. - člen dozorčí rady, MULTICREDIT GROUP a.s., - člen dozorčí rady, M.T.J.Consulting, a.s. - člen dozorčí rady, Vigano, a.s. - člen dozorčí rady, OC Nová Zdobov a.s. - člen dozorčí rady, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - člen dozorčí rady, CPI - Bor, a.s. - člen dozorčí rady, Březiněves, a.s. - člen dozorčí rady, GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s. " v likvidaci " - člen dozorčí rady, CPI BYTY, a.s. - člen dozorčí rady, Žižkov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Carpenter Invest, a.s. - člen dozorčí rady, Nymburk Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, MUXUM, a.s. - člen dozorčí rady, MB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, BPT Development, a.s. - člen dozorčí rady, Vila Šárka, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - City Park Jihlava, a.s. - člen dozorčí rady, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - člen dozorčí rady, Společenství vlastníků Maroldova 1321, Úvaly - člen výboru, CPI Delta, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Beta, a.s. - člen dozorčí rady, 4B Investments, a.s. - člen dozorčí rady.

### **Ing. Radan Kamenický**

*člen dozorčí rady CPI Alfa, a.s.*

Den vzniku členství v představenstvu: 25. září 2012

Narozen: 3. října 1960

Bytem: Zahradní 1439, 592 31 Nové Město na Moravě

Pracovní adresy: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00

Studium a předchozí praxe: Absolvent Stavební fakulty Vysokého učení technického v Brně. Ve společnosti Ručitele je zaměstnán od roku 2005 jako projektový manažer. Dříve působil mimo jiné ve společnosti AHOLD Czech Republic, a.s. jako prospektor nemovitostí a dále v letech 2000 - 2005 ve společnosti REINPO KAPITAL a.s. ve Žďáru nad Sázavou na pozici projektového manažera. Členem dozorčí rady Ručitele je od 25. března 2011.

Radan Kamenický dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

CPI - Real Estate, a.s. - člen představenstva, CPI - Horoměřice, a.s. - člen představenstva, CPI - Zbraslav, a.s. - člen představenstva, CPI - Land Development, a.s. - člen, VM Property Development, a.s. - člen představenstva, Rejko, a.s. - člen představenstva, CPI - Facility, a.s. - člen představenstva, Česká orientační, s.r.o. - jednatel,

Vyškov Property Development, a.s. - člen, LUDLOW a.s. - člen představenstva, Strakonice Property Development, a.s. - člen představenstva, FL Property Development, a.s. - člen představenstva, CPI Park Žďárek, a.s. - člen představenstva, Wanchai, a.s. - člen představenstva, CPI - Orlová, a.s. - člen představenstva, Garrimba, a.s. - člen představenstva, Balvinder, a.s. - člen představenstva, Conradian, a.s. - člen představenstva, CPI City Center ÚL, a.s. - člen představenstva, Leterme, a.s. - člen představenstva, Příkopy Property Development, a.s. - člen představenstva, Tolimir, a.s. - člen představenstva, Bandar, a.s. - člen představenstva, Saleya, a.s. - člen představenstva, Tandis, a.s. - člen představenstva, Benjina, a.s. - člen představenstva, CPI - Štupartská, a.s. - člen představenstva, Beroun Property Development, a.s. - člen, Telč Property Development, a.s. - člen představenstva, Salaman, a.s. - člen představenstva, Žďár Property Development, a.s. - člen představenstva, Clitos, a.s. - člen představenstva, Sistina, a.s. - člen představenstva, Felisa, a.s. - člen představenstva, Trutnov Property Development, a.s. - člen představenstva, Brinkley, a.s. - člen představenstva, Lavagna, a.s. - člen představenstva, Romney, a.s. - člen představenstva, CPI Finance, a.s. - člen představenstva, Margulius, a.s. - člen představenstva, Ogwel, a.s. - člen představenstva, Husson, a.s. - člen představenstva, Duggetti, a.s. - člen představenstva, CPI Retails ONE, a.s. - člen představenstva, Idrama, a.s. - člen představenstva, Komeya, a.s. - člen představenstva, Rosenfeld, a.s. - člen představenstva, Huryana, a.s. - člen představenstva, Lockhart, a.s. - člen představenstva, Wang, a.s. - člen představenstva, Garreta, a.s. - člen představenstva, Appiana, a.s. - člen představenstva, Konkola, a.s. - člen představenstva, Ždírec Property Development, a.s. - člen představenstva, Mercuda, a.s. - člen představenstva, Darvall, a.s. - člen představenstva, CPI Retails TWO, a.s. - člen představenstva, Sidoti, a.s. - člen představenstva, Rampino, a.s. - člen představenstva, Vedant, a.s. - člen představenstva, Wingera, a.s. - člen představenstva, Scampia, a.s. - člen představenstva, Timona, a.s. - člen představenstva, Muleti, a.s. - člen představenstva, CPI Reality, a.s. - člen představenstva, Mendesa, a.s. - člen představenstva, Vorga, a.s. - člen představenstva, Zordiac, a.s. - člen představenstva, Soprem, a.s. - člen představenstva, Tantala, a.s. - člen představenstva, Yosana, a.s. - člen představenstva, Brandýs Logistic, a.s. - člen představenstva, CPI Group, a.s. - člen představenstva, Tabcorp, a.s. - člen představenstva, Barkana, a.s. - člen představenstva, Kerina, a.s. - člen představenstva, Feldman, a.s. - člen představenstva, Farhan, a.s. - člen představenstva, Sexton, a.s. - člen představenstva, Cobham, a.s. - člen představenstva, CPI - Krásné Březno, a.s. - člen představenstva, Gartmore, a.s. - člen představenstva, Liongate, a.s. - člen představenstva, CPI Park Mlýnec, a.s. - člen představenstva, Hraničář, a.s. - člen představenstva, CPI Services, a.s. - člen představenstva, Robberg, a.s. - člen představenstva, Zacari, a.s. - člen představenstva, Mondello, a.s. - člen představenstva, Rivaroli, a.s. - člen představenstva, Materiali, a.s. - člen představenstva, CPI Hotels Properties, a.s. - člen představenstva, CB Property Development, a.s. - člen představenstva, Marissa Ypsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Kappa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa South, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Beta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa East, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa North, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Théta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Sigma, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa West, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Gama, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ksí, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omega, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Tau, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Yellow, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ióta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Epsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omikrón, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Lambda, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Delta, a.s. - člen dozorčí rady, Olomouc City Center, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Alfa, a.s. - člen představenstva, Svitavy Property Alfa, a.s. - člen představenstva, Baudry Beta, a.s. - člen dozorčí rady, Czech Property Investments, a.s. - člen dozorčí rady, MULTICREDIT GROUP a.s., - člen představenstva, Vigano, a.s. - člen představenstva, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - člen představenstva, CPI - Bor, a.s. - člen představenstva, Březiněves, a.s. - člen představenstva, GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s. " v likvidaci " - člen představenstva, Carpenter Invest, a.s. - člen představenstva, MUXUM, a.s. - člen představenstva, BPT Development, a.s. - člen představenstva, CPI - City Park Jihlava, a.s. - člen dozorčí rady, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - člen představenstva.

### 16.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že na členy představenstva Emitenta a členy dozorčí rady Emitenta se vztahují zákonná omezení stanovená v § 196 Obchodního zákoníku, týkající se konkurence mezi členy představenstva a Emitentem a mezi členy dozorčí rady a Emitentem. Členové představenstva ani členové dozorčí rady nesmějí podnikat v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání Emitenta ani vstupovat s Emitentem do obchodních vztahů, zprostředkovávat nebo obstarávat pro jiné osoby obchody Emitenta, účastnit se na podnikání jiné společnosti jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem podnikání, vykonávat činnost jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo s obdobným předmětem podnikání, ledaže jde o koncern.

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.

### 16.4 Dodržování principů správy a řízení 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 Obchodní zákoník. Emitent se při své správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen „**Kodex**“). Tento Kodex, který byl vypracován 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, ani podle Kodexu při své správě a řízení nepostupuje, činí pro účely tohoto Prospektu shora uvedené prohlášení, že při své správě a řízení nedodržuje pravidla stanovená v Kodexu.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy. U Emitenta nebyl zřízen kontrolní výbor pro audit popsaný v Kodexu. V souladu s ustanovením § 44 odst. 3 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o auditorech**“), bude vykonávat činnost výboru pro audit dozorčí rada.

#### 16.5 Další obsah Stanov a Zakladatelské listiny Emitenta

Stanovy Emitenta upravují zejména obchodní firmu a sídlo společnosti, předmět podnikání, výši základního kapitálu a způsob splácení emisního kursu akcií, počet a jmenovitou hodnotu akcií, formu a podobu akcií, počet hlasů spojených s jednou akcií a způsob hlasování na valné hromadě a další práva spjatá s akciemi, způsob svolávání valné hromady, její působnost a způsob jejího rozhodování, počet členů představenstva, dozorčí rady nebo jiných orgánů, délku funkčního období členů těchto orgánů, jakož i vymezení jejich působnosti a způsobu rozhodování, způsob tvorby rezervního fondu, způsob rozdělení zisku a úhrady ztráty, důsledky porušení povinnosti splatit včas upsané akcie, pravidla postupu při zvyšování a snižování základního kapitálu, postup při doplňování a změně stanov. Relevantní podrobnosti o úpravě obsažené ve stanovách Emitenta jsou obsaženy v příslušných kapitolách tohoto Prospektu.

Při zakládání Emitenta nebyla uzavřena zakladatelská smlouva, nýbrž zakladatelská listina, jelikož Emitent byl založen jediným zakladatelem. Zakladatelská listina je svojí povahou jednorázovým rozhodnutím zakladatele o založení společnosti a její další obsah byl později překonán změnami stanov v bodech, jež upravuje.

**17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA**

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu byly uzavřeny následující významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů:

(a) *Smlouva o úvěru*

Smlouva o úvěru uzavřená dne 21. září 2012 mezi Emitentem a Ručitelem, na jejímž základě byl poskytnut úvěr až do celkové výše 390 000 000 CZK. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 367 222 065 CZK. Splatnost úvěru je 31. prosince 2012. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 12% p.a.

(b) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Dobříši*

Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Dobříši uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Dobříš, a to za kupní cenu ve výši 39 400 000 CZK.

(c) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Holešově*

Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Holešově uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Holešov, a to za kupní cenu ve výši 35 827 706 CZK.

(d) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Holicích v Čechách*

Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Holicích v Čechách uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Holice v Čechách, a to za kupní cenu ve výši 34 280 000 CZK.

(e) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Rochlicích u Liberce*

Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Rochlicích u Liberce uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Rochlice u Liberce, a to za kupní cenu ve výši 38 229 359 CZK.

(f) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Rýnovicích*

Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Rýnovicích uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Rýnovice, a to za kupní cenu ve výši 39 600 000 CZK.

(g) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Říčanech u Prahy*

Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Říčanech u Prahy uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Říčany u Prahy, a to za kupní cenu ve výši 42 155 000 CZK.

- (h) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Semilech*  
Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Semilech uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Semily, a to za kupní cenu ve výši 64 250 000 CZK.
- (i) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Tanvaldu*  
Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Tanvaldu uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Tanvald, a to za kupní cenu ve výši 36 640 000 CZK.
- (j) *Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Turnově*  
Kupní smlouva týkající se nemovitostí v Turnově uzavřená dne 1. října 2012 mezi Emitentem, jakožto kupujícím, a TREI Real Estate Czech Republic s.r.o., se sídlem Praha, Karlín, Rohanské nábřeží 670/17, PSČ 190 11, IČ: 257 08 261, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 63084, jakožto prodávajícím, na jejímž základě došlo k prodeji a převodu nemovitostí v katastrálním území Turnov, a to za kupní cenu ve výši 36 840 000 CZK.
- (k) *Nájemní smlouva – Dobříš*  
Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem několika parcel a prodejních ploch. Tyto jsou zapsány v listu vlastnictví u katastrálního území Dobříš.
- (l) *Nájemní smlouva - Holešov*  
Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemků a budovy. Tyto jsou zapsány v listu vlastnictví u katastrálního území Holešov.
- (m) *Nájemní smlouva - Holice*  
Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemků a budovy. Tyto jsou zapsány v listu vlastnictví u katastrálního území Holice.
- (n) *Nájemní smlouva - Jablonec nad Nisou*  
Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemků a budovy. Tyto jsou zapsány v listu vlastnictví u katastrálního území Rýnovice, Jablonec nad Nisou.
- (o) *Nájemní a podnájemní smlouva - Rochlice*  
Smlouva o nájmu a podnájemní mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem budovy. Nájemce si budovu pronajímá za účelem provozování obchodní činnosti.
- (p) *Smlouva o nájmu a podnájemní - Říčany*

Smlouva o nájmu a podnájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s.r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s.r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je pronájem pozemků a budovy. Nájemce si budovu pronajímá za účelem provozování obchodní činnosti.

(q) *Nájemní smlouva - Semily*

Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je pronájem pozemků a budovy. Nájemce si budovu pronajímá za účelem provozování obchodní činnosti.

(r) *Smlouva o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy - Tanvald*

Dohoda mezi společnostmi Tengelmann Real Estate International Czech Republic s.r.o., se sídlem Vršní 651/32, Praha 8, Kobylisy, 182 00 (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (bývalý nájemce) a BILLA, spol. s r.o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, 251 01 (nový nájemce) upravuje převod uzavřené nájemní smlouvy uvedené v písm. (j) této kapitoly 17 „Významné smlouvy Emitenta“ níže a převod veškerých závazků a práv bývalého nájemce společnosti PLUS – DISCOUNT spol. s r.o. na nového nájemce společnost BILLA, spol. s r.o..

(s) *Smlouva o nájmu - Tanvald*

Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem budovy a pozemků, prodejních ploch k provozování maloobchodní prodejny.

(t) *Smlouva o nájmu - Turnov*

Smlouva o nájmu mezi společnostmi Plus Nemovitosti spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, Okres Praha – východ (pronajímatel) a PLUS – DISCOUNT spol. s r.o., se sídlem Počernická 257, 250 73, Radonice, okres Praha - východ (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem budovy a pozemků, prodejních ploch k provozování maloobchodní prodejny.



**18. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA**

## 18.1 Historické finanční údaje

Emitent byl založen 5. března 2012 a kromě uvedených finančních výkazů níže nevyhotovil žádné jiné finanční výkazy. První výroční finanční výkazy Emitent připraví k 31. prosinci 2012 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IAS/IFRS.

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje ze zahajovací rozvahy Emitenta k 21. březnu 2012, z rozvahy a výkazu zisku a ztráty k 30. červnu 2012 a mezitímní účetní závěrku za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012 sestavenou v souladu s českými účetními předpisy. Údaje z mezitímní účetní závěrky za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012 byly ověřeny auditorem.

**FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY**

v tisících CZK

	k 31.8.2012	k 30.6.2012	k 21.3.2012
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1900</b>	<b>1 900</b>	<b>0</b>
Půjčka a úvěry	1900	1 900	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>2 000</b>
Krátkodobé pohledávky	36	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	100	100	2 000
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2036</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2036</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY**

v tisících CZK

	k 31. 8. 2012	k 30.6.2012	k 21.3.2012
Tržby	0	0	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Čistý finanční výsledek</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

**FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU PENĚŽNÍCH TOKŮ**

(v tisících CZK)

	k 31. 8. 2012	k 21.3.2012
Čisté peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	-37	-
Čisté peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	-1	-
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-	-
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	- 1900	-

**Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období****100****-**

## 18.2 Audit historických finančních údajů

K datu vyhotovení tohoto Prospektu byla Emitentem sestavena mezitímní účetní závěrka, a to za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012, a to v souladu s českými účetními standardy, přičemž tato účetní závěrka byla ověřena společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo 71. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Pavel Kliment, oprávnění číslo 2145.

## 18.3 Datum historických finančních údajů

K datu vyhotovení tohoto Prospektu byla Emitentem sestavena mezitímní účetní závěrka, a to za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012.

**19. ÚDAJE O RUČITELI**

## 19.1 Základní údaje o Ručiteli

<i>Obchodní firma:</i>	Czech Property Investments, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika
<i>IČ:</i>	427 16 161
<i>Vznik Ručitele:</i>	Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115 dne 17. prosince 1991
<i>Doba trvání:</i>	založen na dobu neurčitou
<i>Způsob založení:</i>	zakladatelský plán
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právo České republiky
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 281 082 100 (115)
<i>Kontaktní osoba:</i>	Ing. Zdeněk Havelka
<i>E-mail:</i>	<a href="mailto:cpi@cpi.cz">cpi@cpi.cz</a>
<i>Internetová stránka:</i>	<a href="http://www.cpi.cz/">http://www.cpi.cz/</a>
<i>Základní kapitál:</i>	Základní kapitál Emitenta činí 4 428 140 000 CZK Základní kapitál je rozvržen na 5 535 175 kusů kmenových nekotovaných akcií, znějících na majitele, neomezeně převoditelných, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 800 CZK, čísla akcií 1-5535175. S jednou akcií o jmenovité hodnotě 800 CZK je spojen jeden hlas. Vydané akcie byly nahrazeny hromadnými listinami, a to hromadnou akcií na majitele č. 99 nahrazující 1 668 302 kmenových akcií s pořadovými čísly 3866874 až 5535175 ze dne 21. prosince 2011 a hromadnou akcií na majitele č. 100 nahrazující 3 866 873 kmenových akcií s pořadovými čísly 0000001 až 3866873 ze dne 1. února 2012. Základní kapitál byl v plné výši splacen.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Vzhledem k tomu, že Ručitel vznikl a byl zapsán do obchodního rejstříku jako Investiční privatizační fond Boleslavsko, a.s., nemá Ručitel zakladatelskou smlouvu, nýbrž zakladatelský plán. Ručitel byl založen na základě zakladatelského plánu ze dne 18. října 1991. Poslední znění stanov Ručitele je ze 7. prosince 2011.
<i>Předmět činnosti:</i>	V souladu s § 56 Obchodního zákoníku je Ručitel právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Ručitele je uveden v čl. 3 stanov Ručitele (výčet předmětu podnikání viz kapitolu 22.1 „Předmět podnikání Ručitele“ tohoto Prospektu).
<i>Hlavní právní předpisy, jimiž se Ručitel řídí:</i>	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. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 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.

## 19.2 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost. Ke vzniku Ručitele došlo dne 17. prosince 1991 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 1115, vedeného Městským soudem v Praze.

Od svého vzniku v roce 1991 Ručitel postupně změnil a výrazně rozšířil sféru své podnikatelské činnosti. V obchodním rejstříku byl 17. prosince 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 Ručitel rozhodl svou činnost zaměřit jiným směrem a kapitálový trh v roce 1997 zcela opustil. V září 1998 došlo ke změně obchodní firmy Ručitele na Czech Property Investments, a.s.

### **1998 – 2002**

Od poloviny roku 1998, kdy byl výrazně navýšen základní kapitál Ručitele, se Ručitel začal orientovat na trh s realitami, správu movitého i nemovitého majetku a později i developerskou činnost. Investoval jak do nákupu nemovitostí, tak do oprav a rekonstrukce objektů pro komerční využití. Hlavní aktivity v tomto období směřovaly vedle hlavního města Prahy především do oblasti západních a severních Čech. Portfolio Ručitele a Skupiny 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 Ručitele jde o nejvýznamnější období. Dominantní činností byla i nadále správa a pronájem nemovitostí, a dále akvizice, které se promítly jak ve struktuře majetku Ručitele a Skupiny, 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 Ručitel 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 Ručiteli 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 krize Ručitel 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. Ručitel 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 Ručitele výrazný mezník. Ručitel v průběhu roku významně investoval především do stávajících nemovitostí, své aktivity rozvinul ale také v oblasti developmentu. Akvizice se dotkly téměř všech segmentů. Ručitel a Skupina 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 Ručitele, který se zúžil na jediného vlastníka.

Za rok 2010 Skupina vykázala čistý zisk ve výši 1,16 mld. CZK. Tržby z pronájmu nemovitostí se zvýšily na 718,6 mil. korun českých a dramatický nárůst zaznamenala také hodnota majetku Skupiny, která dosáhla bezmála 40 mld. korun českých.

## 2011

V roce 2011 Ručitel navázal na rok předešlý a pokračoval v akviziční a developerské činnosti. Ručitel a Skupina 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 Skupina vykázala čistý zisk ve výši 1,14 mld. CZK. Tržby z pronájmu nemovitostí se zvýšily na 1,9 mld. korun českých a dramatický nárůst zaznamenala také hodnota majetku Skupiny, která dosáhla 57 mld. korun českých.

### 19.3 Platební schopnost Ručitele

#### (a) Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

K datu vyhotovení Prospektu uzavřel Ručitel následující smlouvy o úvěru:

- a) Smlouva o kontokorentním úvěru uzavřená dne 14. června 2011 mezi Ručitelem a PPF bankou a.s. se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, IČ: 471 16 129 (dále jen „**PPF banka a.s.**“) s úvěrovým rámcem 15 000 000 EUR. Splatnost úvěru je 25. ledna 2013. Úvěr je úročen sazbou 7,0 % p. a. Úvěr je zajištěn blankosměnkou ultimátního vlastníka Ručitele. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny na kontokorentním úvěru 15 000 000 EUR.
- b) Smlouva o úvěru ze dne 28. dubna 2011 uzavřená mezi společnostmi CPI Finance Netherlands B.V. (věřitel) a Ručitelem (dlužník) s úvěrovým rámcem 9 000 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 24. října 2020. Úvěr je nezajištěn. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 7 404 985 947 CZK.

K datu vyhotovení Prospektu Ručitel emitoval následující dluhopisy:

- a) Ručitel emitoval dne 23. března 2012 dluhopisy s názvem CPI VAR/15 (EUR) v celkové jmenovité hodnotě 10 000 000 EUR a v celkovém počtu 30 000 ks s možností vydat dodatečné dluhopisy do maximální hodnoty 15 000 000 EUR, které jsou splatné 23. března 2015. Nominální hodnota jednotlivého dluhopisu je 500 EUR. Dluhopisy jsou úročeny sazbou 6M EURIBOR + 6,5 %. Úroky jsou splatné pololetně 23. března a 23. září. Dluhopisy byly emitovány jako cenné papíry na doručitele v zaknihované podobě (registrované v CDCP pod zkratkou CPI VAR/15, ISIN CZ0003501835). Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 16. března 2012 pod č. j. 2012/2446/570, které nabylo právní moci 19. března 2012. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na BCPP. K datu vyhotovení Prospektu činí upsaná částka 15 000 000 EUR.
- b) Ručitel dále emitoval dne 23. března 2012 dluhopisy s názvem CPI VAR/19 v celkové jmenovité hodnotě 70 000 000 EUR a v celkovém počtu 140 000 ks, které jsou splatné 23. března 2019. Nominální hodnota jednotlivého dluhopisu je 500 EUR. Dluhopisy CPI VAR/19 jsou úročeny sazbou 6M EURIBOR + 6,5 %. Úroky jsou splatné pololetně 23. března a 23. září. Dluhopisy byly vydány jako cenné papíry na doručitele v zaknihované podobě (registrované v CDCP pod zkratkou CPI VAR/19, ISIN CZ0003501843). Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 16. března 2012 pod č. j. 2012/2445/570, které nabylo právní moci 19. března 2012. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha. K datu vyhotovení Prospektu činí upsaná částka 57 000 000 EUR.
- c) Ručitel dále emitoval dne 29. března 2012 dluhopisy s názvem CPI VAR/19 v celkové jmenovité hodnotě 2 000 000 000 CZK a v celkovém počtu 2 000 000 000 ks, které jsou splatné 29. března 2019. Nominální hodnota jednotlivého dluhopisu je 1 CZK. Dluhopisy CPI VAR/19 jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR + 6,5 %. Úroky jsou splatné pololetně 29. března a 29. září. Dluhopisy byly vydány jako cenné papíry na doručitele v zaknihované podobě (registrované v CDCP pod zkratkou CPI VAR/19, ISIN CZ0003501868). Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 27. března 2012 pod č. j. 2012/2781/570, které nabylo právní moci dne 27. března 2012.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na BCPP. K datu vyhotovení Prospektu činí upsaná částka 2 000 000 000 CZK.

#### 19.4 Investice

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

V rezidenčním segmentu se aktuální investice zaměřují především na oblast nájemního bydlení. V roce 2011 společnost CPI BYTY, a.s., zahájila opravy svého bytového portfolia, které obnášely v první fázi výměnu dřevěných oken za plastová. Harmonogram prací byl z důvodu objemu (téměř 10 000 bytů) rozložen do let 2011 – 2013. Výměnu oken doprovází ve vybraných regionech renovace společných prostor a vstupních portálů, opravy střech, kanalizací apod. Na tyto práce navazují další opravy např. pláštíků budov a vnitřních prostor včetně samotných bytů v horizontu několika následujících let. Investice byly vyvolány zejména uvolněním regulace nájemného díky konci platnosti Zákona o jednostranné zvyšování nájemného k 31. prosinci 2010 a tlakem na zvyšování kvality bydlení v nájemních bytech. Pro rok 2012 je pro celé portfolio bytů dceřiné společnosti CPI BYTY, a.s. vyčleněno 146 mil. CZK.

Na jaře 2012 byla zahájena rekonstrukce dalšího z hotelů značky Clarion, tentokrát v Ostravě. Vlastníkem Clarion Congress Hotelu Ostrava je dceřiná společnost Kerina, a.s. Záměr počítá s částečnou rekonstrukcí ubytovací kapacity, gastronomického provozu a wellness zóny. Součástí prací bude přístavba zcela nového kongresového centra s kapacitou až 1 100 osob. Předběžné investiční náklady jsou odhadovány na 397 mil. CZK, termín dokončení je stanoven na duben 2013.

Ručitel a Skupina zahájili v červenci 2012 společně s investorskou a developerskou skupinou Copa Group of Companies výstavbu administrativně-obchodního komplexu COPA Centrum ve Spálené ulici v centru Prahy nad stanicí metra B Národní třída. Multifunkční komplex za 3,3 miliardy CZK by měl být dokončen za dva roky.

Ručitel a Skupina pokračují v roce 2012 ve výstavbě multifunkčního projektu v Olomouci, započatého loni v listopadu. Na rekonstrukci někdejšího hotelu Sigma navazuje výstavba nových kancelářských objektů a kongresového centra. Hlavní dominantou se stane hotel Clarion Congress, na který po stranách navážou dvě kancelářské budovy s celkem 6 300 m<sup>2</sup> ploch k pronájmu.

V březnu 2012 Skupina zkolaudovala a otevřela v pořadí již dvaadvacátý retail park, který leží na hlavní komunikaci rovnoběžně se spojnicí D5 mezi Berounem a Plzní. Nový areál má prodejní plochu 2 800 m<sup>2</sup> a zahrnuje hobby market OBI a pět dalších maloobchodních jednotek.

V dubnu 2012 Skupina otevřela po dvanáctiměsíční rekonstrukci další hotel značky Clarion, a to Clarion Congress Hotel České Budějovice, investice si vyžádala přes 300 000 000 CZK.

#### 19.5 Akvizice

V březnu 2012 se Ručitel stal jediným akcionářem společnosti VT Holding, a.s., která ovládá společnosti 4B Property, s.r.o., Horova Immo s.r.o. a VT Alfa, a.s. Celková hodnota transakce dosáhla 850 milionů CZK. Balík nabytých nemovitostí zahrnuje např. supermarkety Billa, Penny Market, hypermarket Interspar i samostatné prodejny obuvi či elektra v Třebíči, Teplicích, Praze, ve Zlíně a v dalších městech. V součtu jde o více než 43 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy.

V dubnu 2012 zahájil Ručitel a Skupina akvizici rozsáhlého rezidenčního projektu ve francouzském Nice, známého jako Palais Maeterlinck. Na akvizici bude navazovat rekonstrukce celého objektu. Celková investice do rekonstrukce rezortu je předběžně odhadována na 18 milionů EUR. Stavební práce chce Ručitel a Skupina zahájit ještě v roce 2012.

V červnu 2012 Ručitel provedl akvizici společnosti BAYTON Gama, a.s. a společnosti BAYTON Beta, a.s., která je vlastníkem přes 50 bytů v Praze.

#### 19.6 Údaje o hlavních budoucích investicích Ručitele

Kromě již uvedených developerských projektů, které byly zahájeny v roce 2012, je na rok 2012 připraveno několik developerských záměrů.

V oblasti rezidenčního developmentu je připravována druhá etapa projektu Jižní Stráň. Jedná se o výstavbu rodinných domů v městské části Praha 8. Zahájení projektu je stanovené na druhou polovinu roku 2012 s předpokládaným ukončením v listopadu 2013.

Ručitel zvažuje v roce 2012 uskutečnit významné investice do výstavby maloobchodních parků v České republice. K datu tohoto prospektu Ručitel zvažuje možnost zahájení stavby retail parku v Trinci, ve Svitavách a Kroměříži.

Ručitel má dále v úmyslu v roce 2012 rozšířit maloobchodní portfolio Skupiny o další retail parky. Ručitel zejména očekává, že v září 2012 Skupina otevře nákupní areál v Trutnově a zahájí výstavbu maloobchodního parku v Pelhřimově.

K datu tohoto prospektu Ručitel není vůči žádné třetí straně zavázán jakýkoli z výše uvedených záměrů uskutečnit.

Ručitel a Skupina v prvním pololetí roku 2012 založili následující společnosti (i) Emitent, (ii) CPI Beta, a.s., (iii) CPI Delta, a.s., (iv) CPI East, s.r.o., (v) CPI Heli, s.r.o., (vi) CPI West, s.r.o., (vii) CPI France SAS a (viii) 4B Investments, a.s.

**20. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE**

## 20.1 Akcionářská a organizační struktura Ručitele

Ručitel, který ovládá Skupinu, je ovládán ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ručitele.

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

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nebyla přijata žádná opatření, která by mohla zajistit, aby nebylo zneužito kontroly.

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje společnosti, které jsou přímo či nepřímo ovládány Ručitelem ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku (všechny uvedené společnosti dále společně jen jako „Skupina“). K datu 30. září 2012 Ručitel jako mateřská společnost vlastnil přímo či nepřímo 131 společností. Společnosti uvedené pod Ručitelem včetně Ručitele tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.

## Přímé a nepřímé majetkové účasti Ručitele

Údaje jsou platné k datu 30. září 2012

Číslo	Společnost	Podíl v % přímý	Podíl v % nepřímý	Podíl v % celkem
<b>1</b>	<b>Czech Property Investments, a.s.</b>	-	-	-
2	100,00% Balvinder, a.s.	100,00	-	100,00
3	100,00% SHEMAR INVESTMENTS LIMITED	-	100,00	100,00
4	100,00% Baudry, a.s.	100,00	-	100,00
5	100,00% Baudry Beta, a.s.	-	100,00	100,00
6	100,00% Baumarkt České Budějovice s.r.o.	-	100,00	100,00
7	100,00% CB Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
8	100,00% Farhan, a.s.	-	100,00	100,00
9	100,00% Lockhart, a.s.	-	100,00	100,00
10	100,00% BAYTON Beta, a.s.	100,00	-	100,00
11	100,00% BAYTON Gama, a.s.	86,5	-	86,5
12	100,00% Beroun Property Alfa, a.s.	100,00	-	100,00
13	100,00% Beroun Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
14	100,00% Brandýs Logistic, a.s.	100,00	-	100,00
15	100,00% BRILLIANT VARIETY s.r.o.	-	100,00	100,00
16	100,00% Camuzzi, a.s.	100,00	-	100,00
17	100,00% RK Building, s.r.o.	-	100,00	100,00
18	100,00% Carpenter Invest, a.s.	-	-	100,00



			100,00		
19	100,00%	Conradian, a.s.	100,00	-	100,00
20	100,00%	CPI - Bor, a.s.	100,00	-	100,00
21	100,00%	CPI - Facility, a.s.	100,00	-	100,00
22	100,00%	CPI - Land Development, a.s.	100,00	-	100,00
23	100,00%	CPI - Orlová, a.s.	100,00	-	100,00
24	100,00%	CPI - Real Estate, a.s.	100,00	-	100,00
25	100,00%	Olomouc City Center, a.s.	-	100,00	100,00
26	100,00%	CPI - Štupartská, a.s.	100,00	-	100,00
27	100,00%	CPI - Zbraslav, a.s.	100,00	-	100,00
28	100,00%	CPI Alfa, a.s.	100,00	-	100,00
29	100,00%	CPI Beta, a.s.	100,00	-	100,00
30	100,00%	CPI BYTY, a.s.	100,00	-	100,00
31	100,00%	BPT Development, a.s.	-	100,00	100,00
32	100,00%	Březiněves, a.s.	-	100,00	100,00
33	100,00%	CPI City Center ÚL, a.s.	100,00	-	100,00
34	100,00%	Hraničář, a.s.	-	100,00	100,00
35	100,00%	CPI Delta, a.s.	100,00	-	100,00
36	100,00%	CPI East, s.r.o.	100,00	-	100,00
37	100,00%	CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00	-	100,00
38	100,00%	CPI Finance Ireland	100,00	-	100,00
39	100,00%	CPI Finance Netherlands	100,00	-	100,00
40	100,00%	CPI Finance, a.s.	100,00	-	100,00
41	100,00%	CPI Heli, s.r.o.	100,00	-	100,00
42	100,00%	CPI Hotels Properties, a.s.	100,00	-	100,00
43	100,00%	CPI Management, s.r.o.		-	100,00

			100,00		
44	100,00%	CPI Park Mlýnec, a.s.		-	100,00
			100,00		
45	100,00%	CPI Property, s.r.o.		-	100,00
			100,00		
46	100,00%	CPI Reality, a.s.		-	100,00
			100,00		
47	100,00%	CPI Retails FIVE, a.s.		-	100,00
			100,00		
48	100,00%	CPI Retails FOUR, a.s.		-	100,00
			100,00		
49	100,00%	CPI Retails ONE, a.s.		-	100,00
			100,00		
50	100,00%	CPI Retails THREE, a.s.		-	100,00
			100,00		
51	100,00%	CPI Retails TWO, a.s.		-	100,00
			100,00		
52	100,00%	CPI Services, a.s.		-	100,00
			100,00		
53	100,00%	CPI West, s.r.o.		-	100,00
			100,00		
54		100,00% CPI FRANCE	-	100,00	100,00
55	100,00%	ELAMOR, a.s.		-	100,00
			100,00		
56	100,00%	FL Property Development, a.s.		-	100,00
			100,00		
57	100,00%	IGY2 CB, a.s.		-	100,00
			100,00		
58		100,00% LUDLOW a.s.	-	100,00	100,00
59	100,00%	Kerina, a.s.		-	100,00
			100,00		
60	100,00%	Malerba, a.s.		-	100,00
			100,00		
61		100,00% 4B Investments, a.s.	-	100,00	100,00
62		100,00% 4B Property, s.r.o.	-	100,00	100,00
63		100,00% Betonstav spol. s r.o.	-	100,00	100,00
64		100,00% Čadca Property Development, s.r.o.	-	100,00	100,00
65		100,00% Český Těšín Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
66		100,00% Komárno Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
67		100,00% Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
68		100,00% MB Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
69		100,00% Michalovce Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
70		100,00% Modřanská Property, a.s.	-	100,00	100,00
71		100,00% Nymburk Property Development, a.s.	-	100,00	100,00

72	100,00%	OC Nová Zdaboř, a.s.	-	100,00	100,00
73	100,00%	Považská Bystrica Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
74	100,00%	Prievidza Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
75	100,00%	Ružomberok Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
76	100,00%	Trebišov Property Development, s.r.o.	-	100,00	100,00
77	100,00%	Třinec Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
78	100,00%	Zvolen Property Development, a.s.	-	100,00	100,00
79	100,00%	Marissa, a.s.		-	100,00
			100,00		
80	100,00%	Marissa Alfa, a.s.	-	100,00	100,00
81	100,00%	Marissa Beta, a.s.	-	100,00	100,00
82	100,00%	Marissa Delta, a.s.	-	100,00	100,00
83	100,00%	Marissa East, a.s.	-	100,00	100,00
84	100,00%	Marissa Epsilon, a.s.	-	100,00	100,00
85	100,00%	Marissa Gama, a.s.	-	100,00	100,00
86	100,00%	Marissa Ióta, a.s.	-	100,00	100,00
87	100,00%	Marissa Kappa, a.s.	-	100,00	100,00
88	50,00%	COPA Centrum Národní, s.r.o.	-	50,00	50,00
89	100,00%	Marissa Ksí, a.s.	-	100,00	100,00
90	100,00%	Marissa Lambda, a.s.	-	100,00	100,00
91	100,00%	Marissa North, a.s.	-	100,00	100,00
92	100,00%	Marissa Omega, a.s.	-	100,00	100,00
93	100,00%	Marissa Omikrón, a.s.	-	100,00	100,00
94	100,00%	Marissa Sigma, a.s.	-	100,00	100,00
95	100,00%	Marissa South, a.s.	-	100,00	100,00
96	100,00%	Marissa Tau, a.s.	-	100,00	100,00
97	100,00%	Marissa Théta, a.s.	-	100,00	100,00
98	100,00%	Marissa West, a.s.	-	100,00	100,00
99	100,00%	Office Star Four, spol. s r.o.	-	100,00	100,00
100	100,00%	Office Star One, spol. s r.o.	-	100,00	100,00
101	100,00%	Office Star Seven, spol. s r.o.	-	100,00	100,00
102	100,00%	Office Star Ten, spol. s r.o.	-	100,00	100,00
103	100,00%	Office Star Thirteen, spol. s r.o.	-	100,00	100,00
104	100,00%	Office Star Three, spol. s r.o.	-	100,00	100,00
105	100,00%	Marissa Yellow, a.s.	-	100,00	100,00
106	100,00%	Marissa Ypsilon, a.s.	-	100,00	100,00
107	100,00%	NERONTA, a.s.	-	100,00	100,00
108	100,00%	MUXUM, a.s.		-	100,00
			100,00		

109	100,00%	Prague Property Development, s.r.o.	100,00	-	100,00
110	100,00%	Příbor Property Development, s.r.o.	100,00	-	100,00
111	100,00%	Příkopy Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
112	100,00%	Strakonice Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
113	100,00%	Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00	-	100,00
114	100,00%	DOREK Vysoké Mýto, a.s.	-	100,00	100,00
115	100,00%	TRIFIT Vysoké Mýto s.r.o.	-	100,00	100,00
116	100,00%	Svitavy Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
117	100,00%	Telč Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
118	100,00%	Trutnov Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
119	100,00%	MAPON, a.s.	-	100,00	100,00
120	100,00%	Týniště Property Development, s.r.o.	100,00	-	100,00
121	100,00%	U svatého Michala, a.s.	100,00	-	100,00
122	100,00%	Vigano, a.s.	100,00	-	100,00
123	100,00%	VM Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
124	100,00%	VT Holding, a.s.	100,00	-	100,00
125	100,00%	VT Alfa, a.s.	-	100,00	100,00
126	100,00%	Horova Immo s.r.o.	-	100,00	100,00
127	100,00%	Vyškov Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
128	100,00%	Žďár Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
129	100,00%	Ždírec Property Development, a.s.	100,00	-	100,00
130	99,96%	Družstvo Land	99,96	-	99,96
131	100,00%	CPI Park Žďárek, a.s.	-	99,96	99,96
132	100,00%	CPI - Krásné Březno, a.s.	-	99,96	99,96

## 20.2 Závislost Ručitele na subjektech ze Skupiny

Pokud jde o závislost Ručitele na subjektech ze Skupiny, Ručitel využívá služeb společnosti CPI Management týkajících se komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

**CPI BYTY, a.s.**

Sídlo:	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
Identifikační číslo:	262 28 700
Datum vzniku:	14. listopadu 2000
Základní kapitál:	2 000 000 CZK
Předmět podnikání:	pronájem bytových a nebytových prostor bez poskytování jiných služeb než základních a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; svou činnost provádí v souladu s českým právním řádem, podle Obchodního zákoníku

Dceřinou společností, jejíž tržby mají podstatný dopad do hospodaření konsolidačního celku Ručitele je společnost CPI BYTY, a.s. Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje za poslední 2 roky a stručný popis činnosti společnosti CPI BYTY, a.s.

Popis společnosti CPI BYTY, a.s.

Společnost CPI BYTY, a.s. se zaměřuje na provoz a správu nájemního bydlení a rezidenční development. Stávající bytový fond společnosti CPI BYTY, a.s. čítá přes 12 tisíc nájemních bytů ve třinácti městech České republiky. Část bytového portfolia společnosti CPI BYTY, a.s. představují také nebytové prostory, které společnost pronajímá a využívá jako další zdroj příjmů.

Součástí konsolidačního celku společnosti CPI BYTY, a.s. byly k 31. prosinci 2011 společnosti BPT Development, a.s. a Březiněves, a.s., ve kterých společnost CPI BYTY, a.s. vykonává přímo rozhodující vliv. Společnost CPI BYTY, a.s. není závislá na jiných subjektech ve skupině CPI BYTY.

Finanční údaje společnosti

V následující tabulce je uveden přehled vybraných ukazatelů společnosti CPI BYTY, a.s. Údaje vychází z auditované konsolidované účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2011 a 31. prosinci 2010 vypracované v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

Hlavní ukazatele skupiny CPI BYTY, a.s.

Ukazatel	Jednotka	k 31. 12. 2010	k 31. 12. 2011
<b>Tržby z pronájmu a služeb</b>	tis. CZK	44 922	229 498
<b>EBITDA</b>	tis. CZK	310 112	523 172
<b>EBIT</b>	tis. CZK	309 984	522 084
<b>EBIT marže</b>	%	690,0	227,5
<b>Čistý zisk</b>	tis. CZK	184 478	447 607
<b>Čistý zisk na akcii - základní</b>	CZK/akcie	9 223 900,0	22 380 350,0
<b>Bilanční suma</b>	tis. CZK	10 316 357	9 980 952
<b>Investice do nemovitostí</b>	tis. CZK	7 078 303	6 857 998
<b>Vlastní kapitál</b>	tis. CZK	4 915 901	4 731 734
<b>ROE</b>	%	3,8	9,5
<b>ROA</b>	%	5,2	3,0

Následující tabulky uvádějí přehled historických finančních údajů skupiny CPI BYTY, a.s. za období k 31. prosinci 2010 a k 31. prosinci 2011. Údaje za roky 2010 a 2011 vycházejí z auditované konsolidované účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s. vypracované v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS.

Přehled historických finančních údajů skupiny CPI BYTY, a.s.

FINANČNÍ ÚDAJE Z KONSOLIDOVANÉ ROZVAHY		
v tisících CZK		
	k 31. 12. 2010	k 31. 12. 2011
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>9 980 952</b>	<b>10 316 357</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>8 811 680</b>	<b>8 612 076</b>
Investice do nemovitostí	6 857 998	7 078 303
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>1 169 272</b>	<b>1 704 281</b>
Zásoby	11 084	6 405
Peníze a peněžní ekvivalenty	164 864	152 923
Krátkodobé pohledávky	993 324	1 528 029
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>9 980 952</b>	<b>10 316 357</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>4 731 734</b>	<b>4 915 901</b>
<b>Závazky</b>	<b>5 249 218</b>	<b>5 400 456</b>
Dlouhodobé závazky	4 323 958	4 171 037
Úvěry a půjčky	3 367 443	3 158 071
Krátkodobé závazky	925 260	1 229 419

FINANČNÍ ÚDAJE Z KONSOLIDOVANÉHO VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY		
v tisících CZK		
	k 31. 12. 2010	k 31. 12. 2011
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	355 390	446 182
<b>Čisté výnosy z pronájmu a služeb</b>	<b>229 498</b>	<b>44 922</b>
<b>Provozní hospodářský výsledek</b>	<b>523 806</b>	<b>311 256</b>
<b>Čisté finanční náklady</b>	<b>-36 843</b>	<b>-69 976</b>
<b>ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>	<b>447 465</b>	<b>184 467</b>

FINANČNÍ ÚDAJE Z KONSOLIDOVANÉHO VÝKAZU PENĚŽNÍCH TOKŮ		
(v tisících CZK)		
	k 31. 12. 2010	k 31. 12. 2011
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	90 088	82 711
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	838 555	-256 617
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-849 925	161 965
<b>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci roku</b>	<b>164 864</b>	<b>152 923</b>

Marissa Ksí, a.s.

Sídlo: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00

Identifikační číslo: 248 32 201

Datum vzniku: 6. dubna 2011  
 Základní kapitál: 4 000 000 CZK  
 Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Dne 30. září 2012 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti Marissa Ksí, a.s. jako nástupnické společnosti se společností CPI – City Park Jihlava, a.s. jako zanikající společností s rozhodným dnem 1. ledna 2012.

#### Finanční údaje společnosti

Následující tabulka uvádí přehled finančních údajů vycházejících z auditované zahajovací rozvahy společnosti Marissa Ksí, a.s. k 1. lednu 2012 sestavené dle českých účetních standardů.

<b>FINANČNÍ ÚDAJE ZE ZAHAJOVACÍ ROZVAHY</b>	
<b>v tisících CZK</b>	
	<b>k 1.1.2012</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>2 553 654</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	2 304 390
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>218 035</b>
Krátkodobé pohledávky	73 776
Peníze a peněžní ekvivalenty	144 259
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 778 469</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>94 177</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 048 062</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>124 510</b>
<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>1 481 626</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2 778 469</b>

Následující tabulky uvádí přehled historických finančních údajů zanikající společnosti CPI – City Park Jihlava, a.s. vycházejících z auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2011 sestavené dle českých účetních standardů. Účetním obdobím je období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011.

<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY</b>		
<b>v tisících CZK</b>		
	<b>k 31. 12. 2010</b>	<b>k 31. 12. 2011</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 294 662</b>	<b>1 250 265</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	1 294 662	1 250 265
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>179 001</b>	<b>215 453</b>
Krátkodobé pohledávky	65 911	73 287
Peníze a peněžní ekvivalenty	113 090	142 166
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 473 829</b>	<b>1 471 700</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>-23 349</b>	<b>-1 187</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>26 629</b>	<b>30 726</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>115 425</b>	<b>122 972</b>
<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>1 321 289</b>	<b>1 289 094</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>1 473 829</b>	<b>1 471 700</b>

<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY</b>		
<b>v tisících CZK</b>		
	<b>k 31. 12. 2010</b>	<b>k 31. 12. 2011</b>
Tržby	219 300	221 160
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>95 173</b>	<b>103 602</b>
<b>Čistý finanční výsledek</b>	<b>-83 156</b>	<b>-77 985</b>
<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>6 857</b>	<b>22 162</b>

**Marissa Gama, a.s.**

Sídlo: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00

Identifikační číslo: 248 31 972

Datum vzniku: 6. dubna 2001

Základní kapitál: 4 000 000 CZK

Předmět podnikání: pronájem bytových a nebytových prostor

Popis společnosti

Dne 9. července 2012 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společnosti Marissa Gama, a.s. (jako nástupnické společnost) se společností Office Star Fourteen spol. s r.o. (jako zanikající společností) s rozhodným dnem fúze 1. října 2011.

Finanční údaje společnosti

Společnost vede účetnictví v souladu s českými účetními předpisy.

Následující tabulka uvádí přehled finančních údajů z auditované zahajovací rozvahy společnosti Marissa Gama, a.s. k 1. říjnu 2011.

Vybrané finanční údaje ze zahajovací rozvahy Marissa Gama, a.s.

<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY</b>	
<b>v tisících CZK</b>	
	<b>k 1. 10. 2011</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 646 569</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	1 642 579
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>4 942</b>
Krátkodobé pohledávky	683
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 259
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 651 511</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>171 175</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>202 720</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>11 229</b>
<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>1 265 802</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>1 651 511</b>

**Marissa Alfa, a.s.**

Sídlo: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00



Identifikační číslo: 248 31 107  
 Datum vzniku: 5. dubna 2011  
 Základní kapitál: 4 000 000 CZK  
 Předmět podnikání: pronájem bytových a nebytových prostor

Popis společnosti

Dne 12. března 2012 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společnosti Marissa Alfa, a.s. (jako nástupnické společnosti) se společností OLYMPIA Teplice s.r.o. (jako zanikající společnosti) s rozhodným dnem fúze 1. srpna 2011.

Finanční údaje společnosti

Společnost vede účetnictví v souladu s českými účetními předpisy.

Následující tabulka uvádí přehled finančních údajů z auditované zahajovací rozvahy společnosti Marissa Alfa, a.s. k 1. srpnu 2011.

Vybrané finanční údaje ze zahajovací rozvahy Marissa Alfa, a.s.

<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY</b>	
v tisících CZK	
	k 1. 8. 2011
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 600 181</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	1 451 204
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>50 969</b>
Krátkodobé pohledávky	7 901
Peníze a peněžní ekvivalenty	42 966
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 654 274</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>108 758</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>609 486</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>43 497</b>
<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>884 214</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>1 654 274</b>

**Marissa Beta, a.s.**

Sídlo: Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00  
 Identifikační číslo: 248 31 409  
 Datum vzniku: 5. dubna 2011  
 Základní kapitál: 4 000 000 CZK  
 Předmět podnikání: pronájem bytových a nebytových prostor

Popis společnosti

Dne 12. března 2012 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společnosti Marissa Beta, a.s. (jako nástupnické společnosti) se společností OLYMPIA Mladá Boleslav s.r.o. (jako zanikající společnosti) s rozhodným dnem fúze 1. srpna 2011.

Finanční údaje společnosti

Společnost vede účetnictví v souladu s českými účetními předpisy.

Následující tabulka uvádí přehled finančních údajů z auditované zahajovací rozvahy společnosti Marissa Beta, a.s. k 1. srpnu 2011.

Vybrané finanční údaje ze zahajovací rozvahy Marissa Beta, a.s.

<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY</b>	
<b>v tisících CZK</b>	
	<b>k 1. 8. 2011</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 287 588</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	1 158 345
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>44 180</b>
Krátkodobé pohledávky	6 302
Peníze a peněžní ekvivalenty	37 834
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 334 404</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>79 165</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>538 486</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>36 447</b>
<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>675 662</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>1 334 404</b>

### 20.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Ručitelem

Ke dni vyhotovení Prospektu Ručiteli nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem.

**21. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE SKUPINY**

## 21.1 Finanční výsledky Skupiny za roky 2010 a 2011 a mezitímní finanční výsledky za první polovinu roku 2011 a 2012

Následující tabulka uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Ručitele. Údaje vychází z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele za období 31. prosince 2010 a 31. prosince 2011, vypracovaných v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS a z neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011 a ze zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012, pro kterou auditor společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., provedl limited review, vypracované v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS. Skupina změnila klasifikaci a vykazování některých položek v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2011 s cílem poskytnout spolehlivější a přesnější informace o finanční situaci, hospodářském výsledku a peněžních tocích Skupiny. Aby byla zajištěna konzistence s klasifikací zvolenou v běžném období, došlo k úpravám srovnatelných finančních údajů k 31. prosinci 2010. Tyto úpravy nemají žádný dopad na čistý zisk či vlastní kapitál vykázány k 31. prosinci 2010.

Hlavní historické ukazatele Ručitele**FINANČNÍ ÚDAJE Z KONSOLIDOVANÉ ROZVAHY**

(v tisících CZK)

	<b>k 31. 12. 2010</b>	<b>k 30. 6. 2011</b>	<b>k 31. 12. 2011</b>	<b>k 30. 6. 2012</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>39 683 883</b>	<b>43 305 095</b>	<b>57 271 125</b>	<b>59 074 105</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>30 596 906</b>	<b>31 019 144</b>	<b>48 288 353</b>	<b>49 696 862</b>
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	26 312 832	28 257 080	46 526 881	47 510 560
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>9 086 977</b>	<b>12 285 951</b>	<b>8 982 772</b>	<b>9 377 243</b>
Zásoby	38 853	11 313	6 637	158 669
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 281 414	1 218 997	1 413 820	1 643 499
Krátkodobé pohledávky	7 382 092	10 651 176	6 309 273	5 819 682
<b>Aktiva určená k prodeji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>39 683 883</b>	<b>43 305 095</b>	<b>57 271 125</b>	<b>59 074 105</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>12 601 363</b>	<b>12 962 296</b>	<b>15 998 672</b>	<b>18 444 121</b>
<b>Závazky</b>	<b>27 082 520</b>	<b>30 342 799</b>	<b>41 272 453</b>	<b>40 629 984</b>
Dlouhodobé závazky	16 602 086	18 426 857	29 411 277	30 766 487
Úvěry a půjčky a emitované dluhopisy	13 179 602	14 936 916	23 838 049	25 034 932
Krátkodobé závazky	10 480 434	11 915 942	11 861 176	9 863 497

**FINANČNÍ ÚDAJE Z KONSOLIDOVANÉHO VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY**

(v tisících CZK)

	<b>k 31. 12. 2010</b>	<b>k 30. 6. 2011</b>	<b>k 31. 12. 2011</b>	<b>k 30. 6. 2012</b>
Tržby z titulu pronájmu a služeb	910 282	1 025 302	1 905 904	1 436 405
Osobní náklady	81 064	58 386	137 647	95 585
<b>Provozní hospodářský výsledek</b>	<b>1 376 142</b>	<b>607 030</b>	<b>2 338 314</b>	<b>1 219 458</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-224 221</b>	<b>-191 598</b>	<b>-794 545</b>	<b>-736 300</b>
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST</b>	<b>1 116 885</b>	<b>401 127</b>	<b>1 143 209</b>	<b>357 778</b>

**FINANČNÍ ÚDAJE Z KONSOLIDOVANÉHO VÝKAZU PENĚŽNÍCH TOKŮ**

(v tisících CZK)

	<b>k 31. 12.</b>	<b>k 30. 6.</b>	<b>k 31. 12.</b>	<b>k 30. 6.</b>
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	5 260 175	840 575	-99 631	2 044 634
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	1 796 062	-2 752 168	5 206 070	104 924
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-6 007 856	1 849 176	-4 962 637	-1 919 879
<b>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci roku</b>	<b>1 281 414</b>	<b>1 218 997</b>	<b>1 413 820</b>	<b>1 643 499</b>

## **22. HLAVNÍ ČINNOSTI RUČITELE A SKUPINY**

### **22.1 Předmět podnikání Ručitele**

Podle článku 3 Stanov Ručitele je předmětem podnikání Ručitele, v nejširším slova smyslu:

- 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.

### **22.2 Hlavní činnosti Ručitele a Skupiny**

Ručitel a Skupina jsou jednou z českých realitních skupin zabývajících se developmentem, investicemi a správou nemovitostí. Skupina působí na českém a slovenském trhu a své aktivity rozvíjí v oblasti rezidenčních nemovitostí, kancelářských objektů, obchodních center, hotelového segmentu a logistických areálů.

Přehled finančních výsledků za jednotlivé segmenty (oblasti) znázorňují níže uvedené tabulky.

Segmentové výkaznictví, vykazování dle obchodních segmentů – dle auditované konsolidované účetní závěrky  
Ručitele za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011

Provozní segmenty	Retail		Kancelářské prostory		Bytové prostory		Průmysl a logistika		Hotely	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Výnos segmentu z pronájmu	769 496	142 883	334 879	13 573	441 743	371 631	98 669	7 275	149 644	156 720
Čisté výnosy z pronájmu a služeb	745 991	127 601	326 882	12 559	46 193	247 333	83 496	3 558	127 541	124 750
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	163 385	-82 366	484 016	5 461	303 796	387 280	56 219	-2 123	26 244	-149 008
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>760 443</b>	<b>1 165 442</b>	<b>729 592</b>	<b>-322</b>	<b>313 281</b>	<b>1 046 926</b>	<b>106 264</b>	<b>-689</b>	<b>162 583</b>	<b>41 265</b>
Úrokové výnosy	67 188	37 041	791	138	93 275	80 436	5 118	237	27 735	11 123
Úrokové náklady	-397 042	-23 827	-203 267	-6 866	-150 705	-111 344	-75 862	-79	-89 010	-69 978
<b>Čisté finanční výnosy/(náklady)</b>	<b>-406 942</b>	<b>13 010</b>	<b>-214 051</b>	<b>-24 317</b>	<b>-59 407</b>	<b>-24 259</b>	<b>-91 804</b>	<b>117</b>	<b>-62 333</b>	<b>-64 379</b>
Daň z příjmů - výnos/(náklad)	-95 839	139	-120 978	-2 277	-59 304	-47 974	-11 452	-511	-5 819	-18 178
<b>Zisk/(ztráta) za účetní období</b>	<b>257 662</b>	<b>1 197 467</b>	<b>394 563</b>	<b>-26 916</b>	<b>194 570</b>	<b>974 693</b>	<b>3 008</b>	<b>-1 083</b>	<b>94 431</b>	<b>-41 292</b>

Provozní segmenty (pokr.)	Pozemkové portfolio		Ostatní		Nemovitosti s kombinovaným účelem využití		Investice do nemovitostí ve výstavbě		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Výnos segmentu z pronájmu	3 343	1 844	15 843	14 886	100 095	16 893	308	72	-8 116	-7 120	1 905 904	718 657
<b>Čisté výnosy z pronájmu a služeb</b>	<b>906</b>	<b>-4 844</b>	<b>270 986</b>	<b>86 906</b>	<b>80 791</b>	<b>17 658</b>	<b>-11 711</b>	<b>-1 169</b>	<b>-238 296</b>	<b>-67 716</b>	<b>1 432 779</b>	<b>546 636</b>
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do	57 037	-117 946	7 713	9 569	--	--	202 411	-22 058	--	--	1 300 821	28 809

nemovitostí												
Provozní výsledek hospodaření	120 467	-497 461	-81 929	-324 003	58 776	4 858	168 837	-26 538	--	--	2 338 314	1 409 478
<b>Úrokové výnosy</b>	<b>1 428</b>	<b>3 548</b>	<b>541 200</b>	<b>265 200</b>	<b>2 821</b>	<b>129</b>	<b>1 916</b>	<b>1 834</b>	<b>-547 580</b>	<b>-209 291</b>	<b>193 892</b>	<b>190 395</b>
Úrokové náklady	-31 465	-24 180	-474 583	-385 742	-89 905	-9 158	-45 571	-11 680	547 580	209 398	-1 009 830	-433 456
Čisté finanční výnosy/(nákl ady)	-30 458	-23 770	175 807	594 500	-45 403	-22 630	-59 954	-9 829	--	-696 000	-794 545	-257 557
<b>Daň z příjmů - výnos/(nákl ad)</b>	<b>-25 437</b>	<b>14 459</b>	<b>-24 727</b>	<b>-4 447</b>	<b>-20 497</b>	<b>-1 832</b>	<b>-1 832</b>	<b>-36 507</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>-400 560</b>	<b>-53 504</b>
Zisk/(ztráta) za účetní období	64 572	-506 772	69 151	265 640	-7 124	-19 602	-19 602	72 376	--	-696 000	1 143 209	1 116 885

Provozní segmenty	Retail		Kancelářské prostory		Bytové prostory		Průmysl a logistika		Hotely	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Aktiva segmentu</b>	18 140 460	10 607 410	11 006 368	2 783 958	10 085 949	9 807 762	3 420 201	28 445	3 311 233	2 915 112
<b>Závazky segmentu</b>	15 582 537	8 690 911	10 420 068	2 810 874	5 152 076	5 207 768	3 303 149	9 038	2 243 490	2 663 548
<b>Čistá aktiva segmentu</b>	2 557 923	1 916 499	586 300	-26 916	4 933 873	4 599 994	117 052	19 407	1 067 743	251 564
<b>Investiční výdaje</b>	242 518	33 302	893 784	719 831	13 762	--	3	70	19 266	50 430

Provozní segmenty (pokr.)	Pozemkové portfolio		Ostatní		Nemovitosti s kombinovan ým účelem využití		Investice do nemovitostí ve výstavbě		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Aktiva segmentu</b>	3 904 880	1 315 201	42 321 461	20 422 746	2 332 251	1 433 243	2 106 003	1 191 513	-39 357 681	-10 664 166	57 271 125	39 841 224
<b>Závazky segmentu</b>	1 140 857	1 326 680	38 583 011	14 695 145	2 115 326	1 452 845	2 085 439	1 053 074	-39 353 500	-10 670 022	41 272 453	27 239 861
<b>Čistá aktiva</b>	<b>2 764</b>	<b>-11 479</b>	<b>3 738</b>	<b>5 727</b>	<b>216 925</b>	<b>-19 602</b>	<b>20 564</b>	<b>138 439</b>	<b>-4 181</b>	<b>5 856</b>	<b>15 998 672</b>	<b>12 601 363</b>

segmentu	023		450	601								
Investiční výdaje	3 014	7 983	31 346	2 364	1 871	--	746 876	377 544	--	--	1 952 440	1 191 524

Segmentové výkaznictví, vykazování dle geografických segmentů

Geografické segmenty	Česká republika		Slovensko		Ostatní evropské země		Eliminace		Konsolidace celkem	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Výnos segmentu z pronájmu	1 664 763	725 777	249 257	--	--	--	-8 116	-7 120	1 905 904	718 657
Celková čistá aktiva (mimo podíl dceřiných společností)	66 175 682	49 268 632	6 074 199	1 238 416	24 378 925	-1 658	39 357 681	-10 664 166	57 271 125	39 841 224

Základní představení jednotlivých segmentů následuje dále.

(a) *Segment CPI Retail*

Maloobchod tvoří v současnosti jeden z nejdynamičtější se rozvíjejících segmentů činnosti Ručitele. Díky vlastní výstavbě a akviziční činnosti se stávající souborná plocha maloobchodních nemovitostí pohybuje okolo 500 000 m<sup>2</sup>. Maloobchodní nemovitosti Ručitele a Skupiny 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 a Slovenské republice. Budování hypermarketů a hobby marketů probíhá v úzké spolupráci s významnými nadnárodními řetězci.

(b) *Segment CPI Office*

Kancelářské prostory, které tvoří významnou část investičních a developerských aktivit Ručitele a Skupiny, se mohou prezentovat jak koupenými kancelářskými budovami, tak projektováním a výstavbou vlastních administrativních objektů v Praze a krajských městech ČR pod hlavičkou multifunkčních projektů značky CPI City Center. Kancelářské portfolio Ručitele 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.

Ručitel a Skupina dnes vlastní přes 200 000 m<sup>2</sup> kanceláří v deseti městech ČR. Dalších 130 000 m<sup>2</sup> kanceláří je ve stádiu developerského záměru.

(c) *Segment CPI Hospitality*

Ručitel a Skupina jsou jedním z nejvýznamnějších vlastníků objektů určených pro hotelové a dlouhodobé ubytování v České republice. Portfolio těchto nemovitostí zahrnuje celkem 14 objektů v Praze a krajských městech. Soubor činností v tomto segmentu zahrnuje jak rekonstrukci původních objektů, tak výstavbu zcela nových hotelů, které Ručitel a Skupina 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.

Ručitel 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 2011-2012, otevření jaro 2012
- Clarion Congress Hotel Olomouc\*\*\*\* - v rekonstrukci, otevření léto 2013
- Hotel Fortuna City\*\*\*
- Hotel Fortuna West\*\*\*
- Hotel Fortuna Rhe\*\*\*
- Hotel Fortuna Luna\*\*/\*\*
- Hotel Černigov\*\*\* (Hradec Králové)

(d) *Segment CPI Residence*

Svou pozornost věnuje Ručitel a Skupina dlouhodobě především nájemnímu bydlení. Na základě veřejně dostupných informací o své konkurenci Ručitel odhaduje, že s více jak 12 600 bytovými jednotkami ve třinácti městech České republiky zaujímá post druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v České republice.<sup>5</sup>

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 Ručitele.

Statistika portfolia nájemního bydlení Ručitele a Skupiny eviduje celkem 1 051 domů (čísel popisných) s celkovou plochou bytů přesahující 756 500 m<sup>2</sup>.

Ručitel se prezentuje také v oblasti rezidenčního developmentu. Činnost Skupiny 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 současnosti se připravuje jediný rezidenční projekt v lokalitě Praha 8 – Březiněves pod názvem Jižní stráž.

(e) *Segment CPI Logistics*

Oblast logistiky je v rámci historie činností Ručitele a Skupiny zatím nejmladším odvětvím. Ručitel a Skupina vlastní přes 8 milionů m<sup>2</sup> pozemků v lokalitách určených k výstavbě areálů lehkého průmyslu a skladování, mimoto investuje do již fungujících projektů. V současnosti Ručitel a Skupina 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.

---

<sup>5</sup>

Vlastní odhad Emitenta na základě ověřených dostatečných informací.

## 23. RELEVANTNÍ TRHY VE VZTAHU K RUČITELI A SKUPINĚ

### 23.1 Trhy, na kterých Ručitel a Skupina soutěží

Ručitel se ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český, respektive slovenský trh s realitami. Na domácím českém trhu je aktivní ve všech výše uvedených segmentech, ve Slovenské republice působí v oblasti maloobchodu a logistiky, prezentovat se zde může také jedním úspěšně dokončeným rezidenčním projektem, a to výstavbou horských apartmánů u města Ružomberok, určených k prodeji koncovým zákazníkům.

Z pohledu rozsahu činností podnikání a šíři portfolia nemá Ručitel v České a Slovenské republice přímou konkurenci. S konkurenty se setkává až v jednotlivých segmentech, případně u konkrétních investičních záměrů a projektů.

Podle řady analytiků (CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman&Wakefield) je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Podle analýzy globální poradenské společnosti Jones Lang LaSalle dosáhl celkový objem transakcí v roce 2011 výše 2,07 mld. EUR.<sup>6</sup> Podle poradenské společnosti se nejvíce transakcí uskutečnilo v segmentu maloobchodu, kde byly uzavřeny transakce za více než miliardu EUR. Z 80 % stáli za transakcemi na domácím trhu zahraniční investoři. Oproti předchozím letům začaly být aktivní opět zahraniční, zejména německé fondy a němečtí privátní investoři, vážný zájem nakupovat projevují i Američané a investoři spravující kapitál z Asie, uvádí ve své prosincové (2011) analýze Jones Lang LaSalle<sup>7</sup>.

České investory významně zastoupil právě Ručitel a Skupina, kteří v roce 2011 realizovali investice v celkovém objemu 640 mil. EUR (16 mld. CZK) a stali se nejvýraznějšími domácími investory na realitním trhu.

#### (a) *Trh maloobchodních nemovitostí*

I přes očekávané zpomalení investičních aktivit vyvolané zprávami z finančních trhů v Evropě i zámoří v posledním pololetí roku 2011, dosáhly investice do maloobchodního sektoru v roce 2011 podle analýzy společnosti Jones Lang LaSalle 1,1 miliard EUR, což je nejvíce v historii České Republiky<sup>8</sup>.

Zájem o tento segment dokládá také dlouhodobá akviziční a developerská činnost s Ručitelem a Skupinou, kteří jen v průběhu roku 2011 koupili tři nákupní centra regionálního významu a koupili nebo postavili řadu retailových parků a supermarketů. Právě dlouhodobě zvýšená investiční aktivita v maloobchodu podněcuje také konkurenci. Ručitel se na poli výstavby retailových parků setkává s dalšími konkurenty, jako je společnost InterCora a Sallerova výstavba nebo se sítě obchodních parků pod značkou STOP SHOP, za níž stojí skupina investorů. Jde o charakterově obdobné projekty cílící na stejnou cílovou skupinu, jak v případě nájemců, tak koncových zákazníků. Konkurenční projekty se v tomto případě nestřetávají ve stejných lokalitách, což umožňuje jejich fungování bez přímého ohrožení podnikání. Ručitel a Skupina v případě rozšiřování retail parků úzce spolupracují s obchodníky – potenciálními nájemci, společně hodnotí vybrané lokality, jejich potenciál i poptávku. Expanze pak probíhá ruku v ruce se záměry obchodních sítí.

Naopak přímou konkurenci lze najít u nákupních center, jejichž množství a hustota především v Praze rozhoduje o úspěšnosti centra. V případě regionálních nákupních center ve vlastnictví Ručitele a Skupiny je situace výrazně ovlivněna kvalitou nákupního centra a jeho dominantní pozicí na regionálním trhu. Nákupní centrum IGY v Českých Budějovicích pořízené do vlastnictví Ručitele a Skupiny v roce 2010 nemá ve svém okolí projekt stejného významu. Zcela bez konkurence funguje nákupní centrum City Park Jihlava, které je jediným nákupním a zábavním centrem svého druhu na Vysočině. Olympia centrum Teplice a Mladá Boleslav jsou sice vystaveny většímu konkurenčnímu tlaku, v Mladé Boleslavi je to např. fungující Obchodní centrum Bondy, v Teplicích se právě dokončuje nákupní centrum Galerie a připravuje výstavba obchodního centra Fontána, obě v centru města, výhodou obou nákupních center Olympia je

<sup>6</sup> Zdroj: Server Realit.cz, článek Realitní investice v ČR dosáhly rekordní výše dvou miliard eur ze dne 31. 1. 2012, <http://www.realit.cz/aktualita/realitni-investice-v-cr-dosahly-rekordni-vyse-dvou-miliard-eur>

<sup>7</sup> Zdroj: Server Stavitel.cz, článek Nejlepší komerční nemovitosti si podle průzkumu uchovávají hodnotu i v krizi ze dne 28. 12. 2011, <http://stavitel.ihned.cz/c1-54297740-nejlepsi-komerzni-nemovitosti-si-podle-pruzkumu-uchovaji-hodnotu-i-v-krizi>

<sup>8</sup> Zdroj: Analýza společnosti Jones Lang LaSalle

však větší spádová oblast a dopravní dostupnost díky umístění na okraji města u sjezdu z hlavních regionálních komunikací.

Podle Jones Lang LaSalle budou nejlepší komerční prostory oproti předchozí globální krizi daleko odolnější vůči ekonomickým výkyvům a měly by si zachovat své kapitálové hodnoty. Poradenská společnost dokonce u špičkových komerčních nemovitostí předpokládá růst nájemného.<sup>9</sup>

(b) *Trh kancelářských nemovitostí*

Podle analýzy Jones Lang LaSalle<sup>10</sup> se sektor kancelářských nemovitostí podílel na celkovém investičním objemu pouze 29 %, což představuje významný pokles oproti předchozím letům (obvykle 50 % podíl). Mezi nejvýznamnější transakce na českém trhu byl prodej části kancelářského portfolia skupiny PPF, kterou koupili právě Ručitel, respektive jeho dceřině společnosti. Ručitel v roce 2010 a 2011 investoval především do již dokončených a obsazených kancelářských prostor v Praze, souborem budov skupiny PPF získal i řadu atraktivních nemovitostí v centrech krajských měst. Téměř ve všech případech jde o objekty zcela nebo téměř 100 % obsazené. V oblasti výstavby Ručitel dokončil jediný projekt v Ústí nad Labem, který se na lokálním trhu setkává s konkurenčními prostory, postavenými dřívě. Největší konkurenční výhodou CPI City Center Ústí nad Labem je atraktivní balíček služeb (kanceláře, obchody a služby, čtyřhvězdičkový hotel, restaurace, konferenční prostory, vlastní podzemní parkování, to vše v centru města) a nejmodernější technologie zaručující kvalitu standardu A.

V Praze Ručitel vlastní hotové, pronajaté kancelářské budovy s dlouhodobými nájemními smlouvami. V roce 2011 se Ručitel stal 50 % podílníkem v projektu COPA Centrum Národní, který počítá mimo jiné s výstavbou špičkových kanceláří v samém centru Prahy. I přesto, že dle informací sdružení Prague Research Forum (PRF) dosáhla výměra moderních kancelářských ploch v Praze na konci roku 2011 celkových 2,8 milionu metrů čtverečních, z toho bylo evidováno 336 000 m<sup>2</sup> (zhruba 12 %) volných<sup>11</sup>, necítí Ručitel obavu z případného nezájmu firem o tyto kanceláře. Praha 1 je tradičně nejžádanějším místem pro sídlo kanceláří, kombinací administrativní funkce s obchodní, ubytovací, vlastními parkovacími plochami a skvělou dopravní dostupností MHD si projekt získává zájem významných domácích i zahraničních společností už nyní.

Ručitel pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na pražském trhu. 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.

(c) *Rezidenční trh a nájemní bydlení*

V posledním čtvrtletí roku 2011 ceny rezidenčních nemovitostí spíše stagnovaly. O jeden procentní bod klesly ceny bytů a rodinné domy naopak o jeden bod zdražily. Údaje vyplývají z HB Indexu Hypoteční banky.

V meziročním porovnání hodnota českého rezidenčního trhu klesla v roce 2011 přibližně jen o 3,2 %.<sup>12</sup> Velké realitní kanceláře dokonce loni zaznamenaly meziroční nárůst obrátu o 10,8 %<sup>13</sup>, který byl s největší pravděpodobností důsledkem připravovaného zvýšení DPH u novostaveb od roku 2012. Právě zvýšení spodní hranice DPH z 10 % na 14 % předpokládá zdražení bytů a domů zejména u novostaveb.

<sup>9</sup> Zdroj: Server Stavitel.cz, článek Nejlepší komerční nemovitosti si podle průzkumu uchovávají hodnotu i v krizi ze dne 28. 12. 2011, <http://stavitel.ihned.cz/c1-54297740-nejlepsi-komercni-nemovitosti-si-podle-pruzkumu-uchovaji-hodnotu-i-v-krizi>.

<sup>10</sup> Zdroj: Analýza společnosti Jones Lang LaSalle

<sup>11</sup> Zdroj: Výsledky uveřejněny např. na serveru Stavebni-forum.cz dne 16. 1. 2012, <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/20593/praha-336-000-metru-neobsazenych-kancelari/>

<sup>12</sup> Zdroj: www.cbre.cz

<sup>13</sup> Zdroj: www.cbre.cz

Tržní ceny bytů ukazují na mírný pokles a to o 1 procentní bod oproti třetímu čtvrtletí loňského roku.<sup>14</sup> HB INDEX<sup>15</sup> dosáhl ve 4. čtvrtletí 2011 hodnoty 96,9.<sup>16</sup> Došlo k tomu zejména díky přetrvávajícímu přetlaku nabídky nad poptávkou. Tato situace je nejvíce viditelná v Praze. Nicméně je již zřetelné sblížení nabídkových a realizovaných cen nových bytů. Na trhu se také znovu obnovuje poptávka po menších bytech. Ceny bytů v panelových a cihlových domech už klesají zhruba stejným tempem. V regionech je u bytů zaznamenán o něco větší pokles než v Praze. Jmenovitě byly největší poklesy v Moravskoslezském kraji a nejmenší na Vysočině a Zlínsku. Ceny dokončených novostaveb klesaly proti cenám starších bytů o něco málo rychleji. Obecně lze říct, že na trhu bytů v České republice je situace stabilní a bez zásadních výkyvů.<sup>17</sup>

Ručitel se zaměřuje především na oblast nájemního bydlení. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Ručitel domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek<sup>18</sup> druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Ručitel a Skupina vlastní a spravují celkem přes 12 600 bytů v severních Čechách a na severní Moravě. Vzhledem k úzké regionální působnosti největšího vlastníka nájemního bytového portfolia, nepovažuje Ručitel společnost RPG Byty, s.r.o. za svou konkurenci.

V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším momentem právě rok 2011, kdy se po desetiletích uvolnil trh s regulovaným nájemným díky konci platnosti Zákona o jednostranném zvyšování nájemného k 31. prosinci 2010. Podle Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí a Ministerstva pro místní rozvoj je v ČR zhruba 700 000 nájemních bytů s regulovanými činžemi. Část těchto bytů přešla od ledna 2011 do režimu smluvního nájemného, což se v případě Ručitele a Skupiny, respektive její dceřiné společnosti CPI BYTY, a.s. dotklo 7 777 bytů v deseti městech ČR. Zvyšování původně regulovaného nájemného se neobešlo bez dalších nutných legislativních i společenských změn. Z pohledu Ručitele jde o stabilní pronajaté portfolio, u něhož se zisk, díky postupně narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje.

Poslední byty, u nichž se s koncem platnosti uvedeného zákona počítá k 31. prosinci 2012, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. V případě prvních dvou jmenovaných měst jde o menší portfolio o desítkách bytů, v Praze se naopak velké zvyšování regulovaného nájemného neočekává, neboť díky Zákonu o jednostranném zvyšování nájemného dnešní regulované činže téměř dosáhly tržní hodnoty. Ručitel a Skupina tak očekávají spíše optimalizaci nájemného v závislosti na atraktivitě lokality.

(d) *Trh průmyslových a logistických nemovitostí*

Dle studie společnosti Jones Lang LaSalle uveřejněné počátkem ledna 2012<sup>19</sup> se na českém trhu významně obchodovalo také s logistickými a industriálními nemovitostmi, a to jak v Praze, tak po celé České republice. Oproti předchozím letům, kdy se na celkových transakcích podíleli čeští investoři zhruba polovičním podílem, se jejich aktivita v roce 2011 snížila na 21 % ve prospěch investorů zahraničních. Ručitel a Skupina se do tohoto segmentu zapojili poprvé v roce 2010 nákupem průmyslového areálu v Brandýse nad Labem. V roce 2011 koupil Ručitel autoprůmyslový park ve slovenském Lozornu nedaleko Bratislavy. V obou případech šlo o již dobře fungující a téměř 100 % pronajaté areály s dlouhodobými nájemci.

---

<sup>14</sup> Zdroj: [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)

<sup>15</sup> HB INDEX - index, který pravidelně (čtvrtletně) zveřejňuje Hypoteční banka, která na základě reálných odhadů tržních cen nemovitostí odhaduje cenový vývoj na trhu nemovitostí.

<sup>16</sup> Zdroj: [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)

<sup>17</sup> Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-klesly-rodinne-domy-mirne-zdrazily/>

<sup>18</sup> Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti>

<sup>19</sup> Zdroj: Server Realit.cz, článek Realitní investice v ČR dosáhly rekordní výše dvou miliard eur ze dne 31. 1. 2012, <http://www.realit.cz/aktualita/realitni-investice-v-cr-dosahly-rekordni-vyse-dvou-miliard-eur>

Ručitel vlastní historicky množství pozemků pro budoucí využití právě v oblasti logistiky a lehkého průmyslu. Několik projektů je také připraveno k realizaci, hospodářská krize let 2008 a 2009 však rozvoj tohoto segmentu utlumila a stávající situace na trhu generuje řadu konkurenčních projektů. Celková nabídka moderních skladů (vyjma kancelářů a budov, vlastněných samotnými nájemníky) dosáhla na konci třetího čtvrtletí 2011 v České republice celkem 3,8 milionu m<sup>2</sup>.<sup>20</sup> Celkově bylo dokončeno 104 800 m<sup>2</sup> nových hal, a to v rámci tří různých průmyslových parků.<sup>21</sup> V 4. čtvrtletí 2011 byla plánovaná dostavba dalších osmi skladových hal s celkovou plochou zhruba 104 800 m<sup>2</sup>. Celkový objem pronajatých průmyslových ploch včetně obnovených nájemních smluv dosáhl v České republice ve třetím čtvrtletí roku 2011 výše 109 700 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o 49 % a mezi čtvrtletní o 55 %. Poptávka po skladových plochách zůstává přesto silná, pokles v pronájmech byl způsobený nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Ručitel a Skupina jsou připraveni reagovat na konkrétní poptávku poměrně flexibilně a realizovat výstavbu skladů či průmyslových hal na klíč v relativně krátké době.

(e) *Trh cestovního ruchu a pohostinství*

Mezi významné oblasti podnikání Ručitele patří také hotelový development. Činnost Ručitele v této oblasti závisí na výkonnosti odvětví hotelových služeb.

Po krizových letech 2008 – 2010 český hotelový a turistický trh opět pomalu ožívá. Podle Českého statistického úřadu, který v době zpracování Prospektu vydal aktuální data ke 2. čtvrtletí 2012, ve druhém čtvrtletí 2011 přijelo v tomto období o 1,6 % více hostů, v tom zahraničních o 2,6 %, domácích o 0,4 %.<sup>22</sup> Zvýšil se počet přenocování hostů v hromadných ubytovacích zařízeních meziročně o 0,2 %, přičemž ale domácí návštěvníci přenocovali o 1,5 % méně než ve 2. čtvrtletí 2011, naopak u zahraničních se zvýšil o 1,6 %. Přestože návštěvnost v meziročních porovnáních roste, projevují se zcela nové trendy, jako je zkracování pobytů hosta, změna národnostního složení turistů, s níž souvisí také menší útrata za další doplňkové služby. Změnila se také cílová skupina turistů pro jednotlivé typy hotelů, dřívější zákazníci tříhvězdičkových hotelů se přesunuli do čtyřhvězdičkových ubytovacích zařízení. Důvodem byl jak velice výrazný pokles cenové hladiny za ubytování v dobách krize, tak i vyšší požadavky současných turistů na kvalitu služeb.

Pro Ručitele a Skupinu jsou významnými klienty především korporáti a kongresoví hosté, u nichž se opět projevuje snaha o úsporu jak na ubytování, tak na zajištění akcí a doprovodných službách. Přesto se Ručitel i nadále při budování své sítě dlouhodobě zaměřuje právě na kongresovou a korporátní klientelu, která je nejen nositelem vyšších příjmů, ale přitahuje také pozornost dalších zahraničních a domácích subjektů, které mohou být potenciálem pro další podnikatelskou činnost. V širší portfolia a celorepublikového rozsahu je významným konkurenčním subjektem společnost Orea Hotels. U specifického pražského mikroregionu lze pak v případě hotelového developmentu vnímat pouze jednotlivé hotely, respektive jejich investory.

Ručitel a Skupina v současnosti rekonstruují čtyřhvězdičkový hotel v Českých Budějovicích, kde vzhledem ke špičkové kvalitě a širší služeb, technického zázemí a především kapacitě výraznější konkurenci nepocítuje. U hotelů v Ostravě a Olomouci, kde probíhá částečná, respektive celková konkurence, si velká poptávka v minulých letech vyžádala reakci developerů a investorů. Nové hotely ve vlastnictví Ručitele si tak budou muset poradit s moderními hotely, nabízejícími obdobnou či vyšší kvalitu služeb. Výhodou hotelů Ručitele a Skupiny je již existující a věrná klientela, velmi výhodná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty a organizátory akcí.

### 23.2 Základ prohlášení Ručitele o postavení v hospodářské soutěži

Pokud není uvedeno jinak, vycházejí výše prezentované údaje o postavení Ručitele v hospodářské soutěži z interních podkladů a analýz Ručitele a veřejně dostupných informací.

<sup>20</sup> Zdroj: [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)

<sup>21</sup> Zdroj: [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)

<sup>22</sup> Zdroj: Český statistický úřad, zdroj: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ccru080712.doc>

#### **24. INFORMACE O TRENDECH RUČITELE**

Ručitel prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. prosince 2011 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele, která by byla Ručiteli známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Trendy ovlivňující Ručitele jsou blíže popsány v kapitole 23.1 „Trhy, na kterých Ručitel a Skupina soutěží“ tohoto Prospektu.

## 25. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE

Ručitel je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Řídící, resp. dozorčí orgán Ručitele představují představenstvo a dozorčí rada.

### 25.1 Představenstvo Ručitele

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele a jako takové řídí činnost Ručitele a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo rozhoduje způsobem stanoveným v Obchodním zákoníku a stanovách. Představenstvo také zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo je orgán, který je oprávněn a v některých případech povinen svolat valnou hromadu Ručitele.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O výsledku hlasování se na nejbližším zasedání představenstva učiní zápis.

K uzavření smlouvy, na jejímž základě má společnost nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky nebo z konsolidované účetní závěrky, se vyžaduje souhlas dozorčí rady.

#### Členové představenstva

Představenstvo má 3 členy volené a odvolávané valnou hromadou. Člen představenstva musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Obchodního zákoníku. Funkční období člena představenstva činí 5 let. Opětovná volba téhož člena představenstva je možná. Odstoupení člena představenstva musí být učiněno písemnou formou a musí být doručeno představenstvu. Výkon funkce člena představenstva končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo. Ostatní ustanovení § 66 odst. 1 Obchodního zákoníku tím nejsou dotčena.

Představenstvo ze svých členů volí a odvolává předsedu a místopředsedu.

Představenstvo Emitenta je složeno z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství / funkce	Rok narození
<b>JUDr. Radovan Víték</b>	předseda představenstva	30. listopadu 2011	1971
<b>Mgr. Marek Stublej</b>	místopředseda představenstva	30. listopadu 2011	1978
<b>Marie Vítková</b>	člen představenstva	30. listopadu 2011	1976

#### **JUDr. Radovan Víték**

*předseda představenstva Czech Property Investments, a.s.*

Den vzniku členství (funkce) v představenstvu: 30. listopadu 2011

Narozen: 22. ledna 1971

Bytem: Brno, Minská 41, PSČ 616 00

Pracovní adresy: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

Studium a předchozí praxe: Absolvent Právnické fakulty Západočeské univerzity v Plzni. Dokončení studia v květnu 2005. Od 31. prosince 2010 je jediným akcionářem Ručitele, nicméně již od počátku 90. let je pan Víték hlavním tvůrcem strategie celé Skupiny.

Radovan Víték dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

Třinec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Český Těšín Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Brandýs Logistic, a.s. - člen dozorčí rady, Robberg, a.s. - jediný akcionář, Pietroni, s.r.o. - společník, Papetti, s.r.o. - společník, Cerrini, s.r.o. - společník, Zacari, a.s. - jediný akcionář, Mondello, a.s. - jediný akcionář, Rivaroli, a.s. - jediný akcionář, Materiali, a.s. - jediný akcionář, Modřanská Property, a.s. - člen dozorčí rady, Guerrero, a.s. - člen představenstva, Czech Property Investments, a.s. - jediný akcionář, Czech Property Investments, a.s. - předseda představenstva, OC Nová Zdaboř a.s. - člen dozorčí rady, CPI BYTY, a.s. - člen dozorčí rady, Nymburk Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, MB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Vila Šárka, a.s. - jediný akcionář, Vila Šárka, a.s. - předseda představenstva.

### **Mgr. Marek Stubleý**

*místopředseda představenstva Czech Property Investments, a.s.*

Den vzniku členství (funkce) v představenstvu:	30. listopadu 2011
Narozen:	22. února 1978
Bytem:	Přerov, Hlavní 236/15, PSČ 750 02
Pracovní adresy:	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
Studium a předchozí praxe:	Absolvent Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 2002 působí v advokátní kanceláři MSB Legal, v.o.s.

Marek Stubleý dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

ANONA a.s. - Předseda, Třinec Property Development, a.s. - předseda představenstva, CapitalRecovery Trust, a.s. - člen představenstva, Harvey, a.s. - předseda dozorčí rady, ARMONET a.s. - předseda dozorčí rady, LEONET a.s. - předseda dozorčí rady, TAMOTA a.s. - předseda dozorčí rady, Český Těšín Property Development, a.s. - předseda, TYRIS a.s. - předseda dozorčí rady, RANNELA a.s. "v likvidaci" - člen dozorčí rady, AYDEN a.s. - člen dozorčí rady, YTRIX a.s. - člen představenstva, INSOMNIA a.s. - člen dozorčí rady, AERIAL a.s. - předseda dozorčí rady, AMNESIA a.s. - člen dozorčí rady, AMNESIA a.s. - člen dozorčí rady, GEIKE s.r.o. - jednatel, SALMIA a.s. - člen dozorčí rady, SILOBIA a.s. - člen představenstva, STOLMEN s.r.o. - jednatel, SEDUCEA a.s. - člen dozorčí rady, TAMANOVA a.s. - člen dozorčí rady, Malerba, a.s. - předseda představenstva, ODDITY a.s. - člen dozorčí rady, WIPMARE a.s. - předseda dozorčí rady, ASUZA a.s. - člen dozorčí rady, Novacento a.s. - předseda dozorčí rady, FAT FISH s.r.o. - jednatel, JAVAVA a.s. - předseda dozorčí rady, GIRONNE a.s. - předseda dozorčí rady, Modřanská Property, a.s. - předseda, ANTARA a.s. - předseda dozorčí rady, SB PROPERTY SERVICES, a.s. - předseda dozorčí rady, GROWING FUND a.s. - předseda dozorčí rady, No fear a.s. - předseda dozorčí rady, SMART DEAL a.s. - předseda dozorčí rady, Garret & Morris, a.s. - člen, REAL WORLD s.r.o. - jednatel, SUNGERN a.s. - předseda dozorčí rady, BUSINESS SETUP a.s. - předseda dozorčí rady, FOR A START a.s. - předseda dozorčí rady, Bewitch a.s. - předseda dozorčí rady, EOMERA a.s. - předseda dozorčí rady, WIDE OPTION a.s. - předseda dozorčí rady, CREWEL a.s. - předseda dozorčí rady, AIMING FIELD a.s. - předseda dozorčí rady, SPLENDID STRUCTURE a.s. - předseda dozorčí rady, GOLDDPILE, a.s. - předseda dozorčí rady, PINK THRONE a.s. - předseda dozorčí rady, FRESHDEAL, a.s. - předseda dozorčí rady, WIDGET a.s. - předseda dozorčí rady, Business Rise a.s. - předseda dozorčí rady, NAMIDA a.s. - předseda dozorčí rady, ITERIA a.s. - předseda dozorčí rady, GARP DREAM a.s. - předseda dozorčí rady, Betonstav spol. s r.o. - Jednatel, BIOSTER, a.s. - člen představenstva, Czech Property Investments, a.s. - místopředseda představenstva, IRSI, a.s. - člen dozorčí rady, R E S I, a.s. - člen dozorčí rady, Palác Celetná, a.s. - člen dozorčí rady, OC Nová Zdaboř a.s. - předseda představenstva, PRINCIP SYSTEMS a.s. - člen dozorčí rady, Bau-reality a.s. - člen dozorčí rady, JURISTA, a.s. - člen představenstva, CPI BYTY, a.s. - předseda představenstva, MC Invest, a.s. - předseda dozorčí rady, Nymburk Property Development, a.s. - předseda představenstva, MB Property Development, a.s. - předseda představenstva, B. A. Investments, s.r.o. - jednatel, MSB Legal, v.o.s. - společník, 4B Investments, a.s. - předseda představenstva, Beta Gruis, s.r.o. - jednatel, Gamma Velorum s.r.o. - jednatel, Delta Orionis s.r.o. - jednatel.

### **Marie Vítková**

*člen představenstva Czech Property Investments, a.s.*



Den vzniku členství v představenstvu:	30. listopadu 2011
Narozena:	16. září 1976
Bytem:	Praha 6, V Šáreckém údolí 192/30, PSČ 160 00
Pracovní adresy:	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
Studium a předchozí praxe:	Absolventka Fakulty podnikatelské Vysokého učení technického v Brně.

Marie Vítková dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

LD Praha, a.s. - členka dozorčí rady, Czech Property Investments, a.s. - členka představenstva, Zámek Bezdrůžice, a.s. v likvidaci - členka dozorčí rady, Vila Šárka, a.s. - členka představenstva.

## 25.2 Dozorčí rada Ručitele

Působnost dozorčí rady vyplývá z Obchodního zákoníku. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti. Dozorčí rada především dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada dále přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a předkládá představenstvu a valné hromadě své vyjádření, doporučení a návrhy. Dozorčí rada je příslušná nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má 3 členy volené a odvolávané valnou hromadou. Všechny členy dozorčí rady volí valná hromada.

Pokud zanikla účast některého člena dozorčí rady, může dozorčí rada jmenovat (kooptovat) náhradního člena dozorčí rady na dobu do příštího zasedání valné hromady.

Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let. Opětná volba téhož člena je možná. Člen dozorčí rady musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Obchodního zákoníku.

Odstoupení člena dozorčí rady musí být učiněno písemnou formou a doručeno dozorčí radě. Výkon funkce člena dozorčí rady končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat dozorčí rada. Ostatní ustanovení § 66 odst. 1 Obchodního zákoníku tím nejsou dotčena.

Dozorčí rada ze svých členů volí a odvolává předsedu dozorčí rady, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu předseda dozorčí rady zvolen nebyl.

Dozorčí rada uděluje předchozí souhlas k rozhodnutím představenstva, pokud tak stanoví obecně závazný předpis nebo stanovy Ručitele. Dozorčí rada rozhoduje způsobem stanoveným v Obchodním zákoníku.

Dozorčí rada Ručitele je složena z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Rok narození
Ing. Pavel Semrád	člen dozorčí rady	12. února 2010	1974
JUDr. Vladimír Sup	člen dozorčí rady	12. února 2010	1948
Ing. Radan Kamenický	člen dozorčí rady	25. března 2011	1960

**Ing. Pavel Semrád**

člen dozorčí rady Czech Property Investments, a.s.

Den vzniku členství v dozorčí radě: 12. února 2010

Veškeré informace týkající se pana Ing. Pavla Semráda jsou uvedeny v kapitole 16.2 „Dozorčí rada Emitenta“ tohoto Prospektu.

### **JUDr. Vladimír Sup**

člen dozorčí rady Czech Property Investments, a.s.

Den vzniku členství v dozorčí radě: 12. února 2010

Narozen: 18. května 1948

Bytem: Horoměřice, Ke Skále 179, PSČ 252 62

Pracovní adresy: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

Studium a předchozí praxe: Absolvent Právnické fakulty Univerzity Karlovy. V současnosti není zaměstnancem Ručitele ani žádné společnosti ve Skupině. Dříve působil na pozici obchodního ředitele Spotřebního družstva Včela a později zastával funkci ředitele společnosti. Členem dozorčí rady Ručitele je od 12. února 2010.

Vladimír Sup dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

U svatého Michala, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Real Estate, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Horoměřice, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Zbraslav, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Land Development, a.s. - člen dozorčí rady, Rejko, a.s. - člen dozorčí rady, LUDLOW a.s. - člen dozorčí rady, FL Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, MAPON, a.s. - člen dozorčí rady, Telč Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Sistina, a.s. - člen dozorčí rady, Margulius, a.s. - člen dozorčí rady, Ogwell, a.s. - člen dozorčí rady, Husson, a.s. - člen dozorčí rady, Duggetti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retails ONE, a.s. - člen dozorčí rady, Idrama, a.s. - člen dozorčí rady, Komeya, a.s. - člen dozorčí rady, Rosenfeld, a.s. - člen dozorčí rady, Huryana, a.s. - člen dozorčí rady, Lockhart, a.s. - člen dozorčí rady, Garreta, a.s. - člen dozorčí rady, Appiana, a.s. - člen dozorčí rady, Konkola, a.s. - člen dozorčí rady, Ždírec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Mercuda, a.s. - člen dozorčí rady, Darvall, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retails TWO, a.s. - člen dozorčí rady, Sidoti, a.s. - člen dozorčí rady, Rampino, a.s. - člen dozorčí rady, Vedant, a.s. - člen dozorčí rady, Wingera, a.s. - člen dozorčí rady, Scampia, a.s. - člen dozorčí rady, Timona, a.s. - člen dozorčí rady, Muleti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Reality, a.s. - člen dozorčí rady, Mendesa, a.s. - člen dozorčí rady, Vorga, a.s. - člen dozorčí rady, Zordiac, a.s. - člen dozorčí rady, Soprem, a.s. - člen dozorčí rady, Tantala, a.s. - člen dozorčí rady, Yosana, a.s. - člen dozorčí rady, Brandýs Logistic, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Group, a.s. - člen dozorčí rady, Tabcorp, a.s. - člen dozorčí rady, Barkana, a.s. - člen dozorčí rady, Barkana, a.s. - člen dozorčí rady, Kerina, a.s. - člen dozorčí rady, Feldman, a.s. - člen dozorčí rady, Farhan, a.s. - člen dozorčí rady, Sexton, a.s. - člen dozorčí rady, Cobham, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Krásné Březno, a.s. - člen dozorčí rady, Gartmore, a.s. - člen dozorčí rady, Liongate, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Mlýnec, a.s. - člen dozorčí rady, Camuzzi, a.s. - člen dozorčí rady, Brobosu Properties s.r.o. - jednatel, Novegro, a.s. - člen dozorčí rady, Robberg, a.s. - člen dozorčí rady, Zacari, a.s. - člen dozorčí rady, Mondello, a.s. - člen dozorčí rady, Rivaloli, a.s. - člen dozorčí rady, Materali, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Hotels Properties, a.s. - člen dozorčí rady, CB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ypsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Kappa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa South, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Beta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa East, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa North, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Théta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Sigma, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa West, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Gama, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ksí, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omega, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Tau, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Yellow, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ióta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Epsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omikrón, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Lambda, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Delta, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, Svitavy Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, IGY2 CB, a.s. - člen dozorčí rady, Czech Property Investments, a.s. - člen dozorčí rady, MULTICREDIT GROUP a.s., - člen dozorčí rady, Petr Chocholouš spol. s r.o. - společník, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - člen dozorčí rady, MMXL,

a.s. - člen dozorčí rady, Žižkov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, MUXUM, a.s. - člen dozorčí rady, V+V+V spol. s r.o. - společník, V+V+V spol. s r.o. - jednatel, CPI - City Park Jihlava, a.s. - člen dozorčí rady, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - člen dozorčí rady, K 2000, spol. s r.o. v likvidaci - společník, K 2000, spol. s r.o. v likvidaci - jednatel.

### **Ing. Radan Kamenický**

*člen dozorčí rady Czech Property Investments, a.s.*

Den vzniku členství v dozorčí radě: 25. března 2011

Veškeré informace týkající se pana Ing. Radana Kamenického jsou uvedeny v kapitole 16.2 „Dozorčí rada Emitenta“ tohoto Prospektu.

### 25.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Ručitel prohlašuje, že na členy představenstva Ručitele a členy dozorčí rady Ručitele se vztahují zákonná omezení stanovená v § 196 Obchodního zákoníku, týkající se konkurence mezi členy představenstva a Ručitelem a mezi členy dozorčí rady a Ručitelem. Členové představenstva ani členové dozorčí rady nesmějí podnikat v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání Ručitele ani vstupovat s Ručitelem do obchodních vztahů, zprostředkovávat nebo obstarávat pro jiné osoby obchody Ručitele, účastnit se na podnikání jiné společnosti jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládací osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem podnikání, vykonávat činnost jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo s obdobným předmětem podnikání, ledaže jde o koncern.

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady Ručitele k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

### 25.4 Dodržování principů správy a řízení společnosti

Ručitel se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník. Ručitel se při své správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen „Kodex“). Tento Kodex, který byl vypracován 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 Ručitel některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Ručitel pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, ani podle Kodexu při své správě a řízení nepostupuje, činí pro účely tohoto Prospektu shora uvedené prohlášení, že při své správě a řízení nedodržuje pravidla stanovená v Kodexu.

Účetní závěrky Ručitele za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy. U Ručitele nebyl zřízen kontrolní výbor pro audit popsáný v Kodexu. V souladu s ustanovením § 44 odst. 3 Zákona o auditorech vykonává činnost výboru pro audit dozorčí rada Ručitele.

### 25.5 Další obsah Stanov Ručitele

Stanovy Ručitele upravují zejména obchodní firmu a sídlo společnosti, předmět podnikání, výši základního kapitálu a způsob splácení emisního kursu akcií, počet a jmenovitou hodnotu akcií, formu a podobu akcií, počet hlasů spojených s jednou akcií a způsob hlasování na valné hromadě a další práva spjatá s akciemi, způsob svolávání valné hromady, její působnost a způsob jejího rozhodování, počet členů představenstva, dozorčí rady nebo jiných orgánů, délku funkčního období členů těchto orgánů, jakož i vymezení jejich působnosti a způsobu rozhodování, způsob tvorby rezervního fondu, způsob rozdělení zisku a úhrady ztráty, důsledky porušení povinnosti splatit včas upsané akcie, pravidla postupu při zvyšování a snižování základního kapitálu, postup při doplňování a změně stanov. Relevantní podrobnosti o úpravě obsažené ve stanovách Ručitele jsou obsaženy v příslušných kapitolách tohoto Prospektu.

Při zakládání Ručitele nebyla uzavřena zakladatelská smlouva, nýbrž zakladatelský plán, jelikož Ručitel byl založen jediným zakladatelem. Zakladatelský plán je svojí povahou jednorázovým rozhodnutím zakladatele o založení společnosti a jeho další obsah byl později překonán změnami stanov v bodech, jež upravuje.

## 26. VÝZNAMNÉ SMLOUVY RUČITELE

Ručitel neviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a garancí Ručitele pro zajištění pohledávek z poskytnutých úvěrů a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit závazky k Vlastníkům dluhopisů.

Níže je uveden stručný popis vybraných významných smluv Ručitele.

### 26.1 Smluvní vztahy z financování a finančních investic

- a) Smlouva o kontokorentním úvěru uzavřená dne 14. června 2011 mezi Ručitelem a PPF bankou, a.s. s úvěrovým rámcem 15 000 000 EUR. Splatnost úvěru je 25. ledna 2013. Úvěr je úročen sazbou 7,0 % p. a.
- b) Smlouva o úvěru ze dne 28. dubna 2011 uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands (věřitel) a Ručitelem (dlužník) s úvěrovým rámcem 9 000 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 24. října 2020.
- c) Smlouva o úvěru ze dne 19. září 2011 uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands (věřitel) a společností Marissa West, a.s. (dlužník) se sídlem Pohořelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČ: 248 32 502 s úvěrovým rámcem 1 400 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 29. ledna 2021. Účelem poskytnutého úvěru byla akvizice kancelářských budov z PPF portfolia. Jedná se o projektové společnosti Office Star One, spol. s r.o., Office Star Three, spol. s r.o., Office Star Four, spol. s r.o., Office Star Seven, spol. s r.o., Office Star Ten, spol. s r.o. a Office Star Thirteen, spol. s r.o.
- d) Smlouva o úvěru ze dne 15. ledna 2011 ve znění pozdějších dodatků uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands (věřitel) a společností Marissa Ksí, a.s. (dlužník) se sídlem Pohořelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČ: 248 32 201 s úvěrovým rámcem 800 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 29. ledna 2021. Účelem poskytnutého úvěru byla akvizice nákupního centra City Park Jihlava.
- e) Smlouva o úvěru ze dne 15. ledna 2011 ve znění pozdějších dodatků uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands (věřitel) a společností Farhan, a.s. (dlužník) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, IČ: 281 99 448 s úvěrovým rámcem 595 541 750 CZK. Splatnost úvěru je 29. ledna 2021. Účelem poskytnutého úvěru byla akvizice kancelářského objektu City West v projektové společnosti City Office Center Stodůlky Delta, a.s.
- f) Dne 16. června 2010 byla vydána vlastní směnka mateřské společnosti CPI a uzavřena dohoda o vyplňovacím právu směnečném mezi Ručitelem a Raiffeisenbank a.s. za úvěr mezi Raiffeisenbank a.s. (věřitel) a společností CPI Byty, a.s. (dlužník) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700 s úvěrovým rámcem 3 250 000 000 CZK. Splatnost úvěru, za který je záruka vydána, je 16. června 2020.
- g) Dne 9. prosince 2011 byla vydána záruka Ručitele za úvěr mezi věřiteli Komerční bankou, a.s. se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1, IČ: 453 17 054 a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. se sídlem Želetavská 1525/1 140 92 Praha 4 – Michle, IČ: 649 48 242 a dlužníky CPI City Park Jihlava, a.s. se sídlem Pohořelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČ: 271 29 250 a společností Marissa Ksí, a.s. se sídlem Pohořelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČ: 248 32 201 s úvěrovým rámcem 1 500 000 000 CZK. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 30. září 2016.
- h) Dne 12. prosince 2008 byla vydána záruka Ručitele za úvěr mezi Československou obchodní bankou, a.s. (věřitel) se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 a společností Office Star Fourteen, a.s. (dlužník) se sídlem Pohořelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČ: 279 04 423 s úvěrovým rámcem 1 275 000 000 CZK. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 31. prosince 2018.
- i) Dne 27. července 2011 byla vydána záruka Ručitele za úvěr mezi Komerční bankou, a.s. (věřitel) se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1, IČ: 453 17 054 a společnostmi Auto Priemyselný park, s.r.o. Lozorno (dlužník) se sídlem Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČ: 35 808 942 a A/L SK Office 2 s.r.o. (dlužník) se sídlem Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČ: 35 845 082 Bratislava 811 02 s úvěrovým rámcem 50 000 000 EUR. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 27. července 2016.

## 27. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE ZAPRACOVANÉ ODKAZEM

### 27.1 Historické finanční údaje

Od 1. ledna 2005 Ručitel vykazuje své výsledky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a Mezinárodními účetními standardy (IAS).

Auditované individuální a konsolidované účetní závěrky Ručitele za poslední dvě účetní období končící k 31. prosinci 2010 a 31. prosinci 2011 vyhotovené v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí. Výše uvedené účetní závěrky Ručitele jsou navíc součástí výročních zpráv Ručitele za roky 2010 a 2011.

Výroční zprávy Ručitele za rok 2010 a 2011, jakož i jakékoli následné výroční zprávy Ručitele, a pololetní konsolidované zprávy Ručitele za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011 a za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012, jakož i jakékoli následné pololetní konsolidované zprávy Ručitele jsou po dobu platnosti tohoto Prospektu k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době k nahlédnutí u Ručitele na jeho adrese Praha 1, Václavské nám 1601/47, PSČ: 110 00, a v elektronické podobě též na internetové webové stránce <http://www.cpi.cz>.

### 27.2 Účetní závěrka a mezitímní finanční údaje

Historické finanční údaje Ručitele uvedené v individuálních a konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele vyhotovených v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za poslední dvě účetní období (tj. k 31. prosinci 2010 a 31. prosinci 2011) byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Ručitele. Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole 5 „Auditoři Ručitele“ tohoto Prospektu.

Do tohoto Prospektu jsou dále formou odkazu zahrnuty zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012, pro kterou auditor společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., provedl limited review a neauditovaná srovnávací mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011 a jsou jeho nedílnou součástí. Výše uvedené mezitímní účetní závěrky Ručitele jsou součástí pololetních konsolidovaných zpráv Ručitele za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011 a za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012.

Finanční údaje Ručitele uvedené v konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele vyhotovené v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011 nebyly ověřeny auditorem a finanční údaje Ručitele uvedené ve zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrce Ručitele vyhotovené v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012, pro kterou auditor společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., provedl limited review.

### 27.3 Finanční údaje zpracované odkazem

Níže uvedené informace a dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zapracovány odkazem, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové adrese Ručitele <http://www.cpi.cz>, v sekci Pro Investory či na přímé adrese <http://www.cpi.cz/pro-investory/vyrocní-zprava/>:

- (a) Výroční zpráva Ručitele za rok 2010 obsahující konsolidované finanční výkazy k 31. prosinci 2010 (včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát), jež se nacházejí na stranách 50 až 104 výroční zprávy Ručitele za rok 2010 je na adrese <http://www.cpi.cz/files/dokumenty/CZ/vz-2010-cz.pdf>, přičemž konsolidované účetní výkazy jsou dostupné na adrese: <http://cpi.cz/vyrocní-zprava-2010/cs/ucetni-vykazy-konsolidovane/index.html>, zpráva nezávislého auditora je dostupná na adrese: <http://cpi.cz/vyrocní-zprava-2010/cs/ucetni-vykazy-konsolidovane/k13c00/index.html>.
- (b) Výroční zpráva Ručitele za rok 2011 obsahující konsolidované finanční výkazy k 31. prosinci 2011 (včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát), jež se nacházejí na stranách 7 až 10 a 81 až 186 výroční zprávy Ručitele za rok 2011 je k dispozici pod názvem “Výsledky hospodaření za rok 2011” a na adrese [http://www.cpi.cz/files/dokumenty/CZ/2011/VZ\\_CPI%20Group\\_2011\\_CZE.pdf](http://www.cpi.cz/files/dokumenty/CZ/2011/VZ_CPI%20Group_2011_CZE.pdf), přičemž konsolidované účetní výkazy jsou dostupné na adrese: [http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2011/VZ\\_2011/ucetni-vykazy-konsolidovane/index.html](http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2011/VZ_2011/ucetni-vykazy-konsolidovane/index.html), zpráva auditora o ověření výroční zprávy je dostupná na adrese: [http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2011/VZ\\_2011/vyrocní-zprava/k03c00s00p00/index.html](http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2011/VZ_2011/vyrocní-zprava/k03c00s00p00/index.html).
- (c) Pololetní konsolidovaná zpráva Ručitele za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011 (včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát, výkazu o úplném ostatním výsledku, výkazu o peněžních tocích a

změnách vlastního kapitálu, jež se nacházejí na stranách 24 až 51 pololetní konsolidované zprávy Ručitele za období od 1. ledna 2011 do 30. června 2011) je k dispozici pod názvem „Pololetní zpráva 2011“ a na adrese [http://cpi.cz/files/dokumenty/CZ/2011/PZ11\\_42716161.pdf](http://cpi.cz/files/dokumenty/CZ/2011/PZ11_42716161.pdf)

- (d) Konsolidovaná pololetní zpráva Ručitele za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012 (včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát, výkazu o úplném ostatním výsledku, výkazu o peněžních tocích a změnách vlastního kapitálu, jež se nacházejí na stranách 38 až 79 pololetní konsolidované zprávy Ručitele za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012) je k dispozici pod názvem „Pololetní zpráva 2012“ a na adrese [http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2012/PZ12\\_42716161.pdf](http://www.cpi.cz/files/dokumenty/2012/PZ12_42716161.pdf)

**28. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU**

## 28.1 Informace třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Informace uvedené v tomto prospektu o Ručiteli získal Emitent přímo od Ručitele a Emitent potvrzuje, že veškeré takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to Emitent zjistit z informací poskytnutých mu Ručitelem a/nebo Ručitelem zveřejněných, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

1. Server Realit.cz – [www.realit.cz](http://www.realit.cz)
2. Server Stavitel.cz – [www.stavitel.ihned.cz](http://www.stavitel.ihned.cz)
3. Server Stavební fórum – [www.stavebni-forum.cz](http://www.stavebni-forum.cz)
4. Server hypindex.cz – [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz)
5. Internetová stránka RPG Byty, s.r.o. – [www.rpgbyty.cz](http://www.rpgbyty.cz)
6. Český statistický úřad – [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
7. CBRE Czech Republic – [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)
8. Jones Lang LaSalle
9. Oxford Economics - <http://www.oef.com>
10. DTZ – [www.dtz.com](http://www.dtz.com)



**29. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00 nebo v sídle Ručitele, tj. na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- a) zakladatelská listina Emitenta a zakladatelský plán Ručitele;
- b) stanovy Emitenta a Ručitele;
- c) zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí Prospektu nebo je v něm uveden na ni odkaz;
- d) historické finanční údaje Ručitele a jeho dceřiných společností za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění Prospektu a mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012;
- e) Ručitelské prohlášení, Zástavní smlouva k nemovitostem a Zástavní smlouva k akciím;
- f) Smlouva s administrátorem a Smlouva s agentem pro zajištění.

Do dokumentů uvedených pod písmeny a) a b), výročních zpráv, zpráv auditora a zpráv o vztazích mezi propojenými osobami týkajících se Emitenta a Ručitele je možné nahlédnout ve sbírce listin vedené Městským soudem v Praze, která je součástí českého obchodního rejstříku a je veřejně přístupná.

Plné znění auditovaných ročních účetních závěrek Ručitele, včetně příloh a auditorského výroku za období 2010 a 2011 a také mezitímní účetní závěrky Emitenta za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012 bude rovněž společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt odvolává, po dobu, po kterou zůstane Emise dluhopisů nesplacena, na požádání bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta a Ručitele.

Mandátní smlouva ze dne 12. července 2012 ve znění pozdějších dodatků uzavřená mezi Raiffeisenbank a společností CPI Management, na jejímž základě společnost CPI Management pověřila společnost Raiffeisenbank činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů. Smlouva s administrátorem, Smlouva s agentem pro zajištění, Ručitelské prohlášení, Zástavní smlouva k nemovitostem a Zástavní smlouva k akciím budou k dispozici Vlastníkům dluhopisů k nahlédnutí v sídle Raiffeisenbank, a.s. v běžné pracovní době.

### 30. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

*Text této kapitoly 30 "Zdanění a devizová regulace v České republice" je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabytí, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexní souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupe, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

#### 30.1 Zdanění v České republice

##### (a) Úrokový příjem

Z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), bude vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %.

V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2012). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2012).

Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.

Osoba, která vyplácí úrokový příjem (zpravidla Administrátor nebo Emitent) je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.

##### (b) Příjem z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2012). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2012). Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %. Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do jejího obchodního majetku a pokud doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 6 měsíců, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od zdanění.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak nebo pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

## 30.2 Devizová regulace v České republice

Dluhopisy jsou tuzemskými cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabytí 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 nebo naopak 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.

Na základě Devizového zákona může vláda při nepříznivém vývoji platební bilance, který bezprostředně a vážně ohrožuje platební schopnost vůči zahraničí nebo vnitřní měnovou rovnováhu České republiky, vyhlásit nouzový stav v devizovém hospodářství. V době nouzového stavu v devizovém hospodářství, je-li bezprostředně a vážně ohrožena platební schopnost vůči zahraničí, je zakázáno: a) nabyvat devizové hodnoty za českou měnu, b) provádět veškeré úhrady z tuzemska do zahraničí, včetně převodů peněžních prostředků mezi bankami a jejich pobočkami, c) ukládat peněžní prostředky na účtech v zahraničí, není-li vydáno devizovým orgánem zvláštní povolení. V době nouzového stavu v devizovém hospodářství, je-li bezprostředně a vážně ohrožena vnitřní měnová rovnováha České republiky, je zakázáno: a) prodávat tuzemské cenné papíry cizozemcům, b) přijímat finanční úvěry od cizozemců, c) zřizovat v tuzemsku účty cizozemcům a ukládat peněžní prostředky na účty cizozemců, d) převádět peněžní prostředky ze zahraničí do tuzemska mezi bankami a jejich pobočkami, není-li vydáno devizovým orgánem zvláštní povolení.

### 31. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Text této kapitoly 31 „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). 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 Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

#### 31.1 Vymáhání nároků v České republice

Emitent udělil souhlas s příslušností Městského soudu v Praze v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení nebo v souvislosti s držením Dluhopisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny 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 v zákoně č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů, přičemž Emitent upozorňuje, že tento zákon by měl být s účinností od 1. ledna 2014 nahrazen novým zákonem o mezinárodním právu soukromém (zákon č. 91/2012 Sb.). Podle tohoto zákona nelze rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v ustanovení § 1 výše zmíněného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, cizí soudní smíry a cizí notářské listiny (společně dále také jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů České republiky nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, pokud by se ustanovení o příslušnosti soudů České republiky použila na posouzení pravomoci cizího orgánu; nebo (ii) o témže právním poměru bylo orgánem České republiky vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo v České republice uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iii) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla postupem cizího orgánu odňata možnost řádně se účastnit řízení, zejména pokud nebyl řádně obeslán pro účely zahájení řízení; nebo (iv) uznání cizího rozhodnutí by se přičilo veřejnému pořádku České republiky; nebo (v) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky či právnické osobě se sídlem v České republice). 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.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady ES č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení Brusel**“). Na základě Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu k němuž se použije i nadále Bruselská úmluva a protokol z roku 1971), v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

Dále byla v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie přijata novela výše uvedeného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, podle které, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal parlament České republiky souhlas, a již je Česká republika vázána (dále jen „**mezinárodní smlouva**“), aby o uznání cizího rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru (dále jen „**rozhodnutí**“) bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem. Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

## 32. INFORMACE

### 32.1 Interní schválení Emise Emitentem

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 16. srpna 2012.

### 32.2 Schválení Prospektu Českou národní bankou

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2012/10125/570 ke sp. zn. Sp/2012/144/572 ze dne 22. října 2012, které nabylo právní moci dne 22. října 2012.

### 32.3 Přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP

Generální ředitel BCPP schválil podmíněčně přijetí Dluhopisů k obchodu na volném trhu BCPP za předpokladu splnění určitých podmínek, včetně schválení Prospektu Českou národní bankou a jeho uveřejnění v souladu s platnými právními předpisy, dne 11. října 2012.

K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP 50 000 CZK (padesát tisíc korun českých). Tyto náklady se zavázal uhradit Hlavní manažer Emise. Roční poplatky za obchodování a vypořádání Dluhopisů na volném trhu burzy nejsou Burzou cenných papírů Praha, a.s. účtovány. Pokud se potenciální zájemce rozhodne nabýt Dluhopisy na volném trhu burzy, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena burzy a v závislosti na velikosti pokynu.

### 32.4 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a o jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a zveřejňování reklam, ve znění k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

### 32.5 Žádná změna

V období od poslední auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 21. března 2012 do 31. srpna 2012 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled Emitenta.

V období od poslední zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky Ručitele sestavené za období od 1. ledna 2012 do 30. června 2012, pro kterou auditor společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o. provedl limited review, do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční nebo obchodní situaci Ručitele, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled Ručitele.

### 32.6 Soudní a rozhodčí řízení

K datu vydání Prospektu a v předchozích 12 (dvanácti) měsících nebyl Emitent účastníkem žádného soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny.

K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

K datu vydání Prospektu a v předchozích 12 (dvanácti) měsících nebyl Ručitel účastníkem žádného soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny.

K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Ručitele. Ručitel si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

### 32.7 Uveřejňování informací

Skutečnosti důležité pro uplatnění práv Vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v Emisních podmínkách Dluhopisů.

### 32.8 Datum Prospektu

Prospekt byl vyhotoven ke dni 18. října 2012.

### 32.9 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce

Emitent dne 22. října 2012 uzavřel s Hlavním manažerem, se společností CPI BYTY a Ručitelem Opční smlouvu upravující právo Hlavního manažera v případě neumístění celé Emise konečným investorům (mimo bilanci Hlavního manažera) do 6 (šesti) měsíců od Data emise požádat Emitenta o zpětný odkup zbývající konečným investorům neumístěné části Emise a závazek Emitenta odkoupit od Hlavního manažera příslušnou část neumístěné emise Dluhopisů. V případě, že by nedošlo k uzavření smlouvy o prodeji příslušné části neumístěné Emise Emitentem nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy bylo Emitentovi Hlavním manažerem doručeno oznámení dle Opční smlouvy, stanoví Opční smlouva právo Hlavního manažera požádat o odkup neumístěné části Emise společnost CPI BYTY a závazek společnosti CPI BYTY odkoupit od Hlavního manažera příslušnou část neumístěné emise Dluhopisů. Ručitel se zavázal, že v případě, že Emitent nebo společnost CPI BYTY neuhradí kupní cenu příslušné části neumístěné Emise v souladu s podmínkami smlouvy o prodeji dluhopisů, Ručitel bezpodmínečně uhradí v plné výši veškeré tyto peněžité závazky Hlavnímu manažerovi. Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný jiný zájem jakékoli fyzické nebo právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi/nabídku.

### 32.10 Interní schválení Ručitelského prohlášení Ručitelem

Poskytnutí Ručitelského prohlášení bylo schváleno rozhodnutím představenstva Ručitele ze dne 18. října 2012.

**33. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK**

„**Aranžér**“ znamená společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051;

„**Burza cenných papírů Praha, a.s.**“ nebo „**BCPP**“ nebo „**Burza**“ znamená burzu cenných papírů s touto obchodní firmou se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČ: 471 15 629;

„**Centrální depozitář**“, „**CDCP**“ nebo „**CD**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., společnost se sídlem Praha 1, Rybná 14, Česká republika, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 4308;

„**CPI BYTY**“ nebo „**CPI BYTY, a.s.**“ znamená společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 262 28 700, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990;

„**CPI Finance Netherlands**“ znamená společnost CPI Finance Netherlands B.V., se sídlem Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, registrační číslo 34275928;

„**CPI Management**“ znamená společnost CPI Management, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Hradčany, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 241 61 748, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 184365;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**ČR**“ znamená Českou republiku;

„**Devizový zákon**“ znamená zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty podle zákona č. 588/1992 Sb., resp. zákona č. 235/2004 Sb. (podle toho, který právní předpis je v daném kontextu relevantní), o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;

„**Emitent**“, resp. „**emitent**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená společnost CPI Alfa, a.s., se sídlem Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČ: 242 82 111, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18133;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**Hlavní manažer**“ nebo „**Manažer**“ znamená společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051;

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy pro účetní výkaznictví sestavené v souladu se standardy a interpelacemi schválenými Radou pro mezinárodní standardy (International Accounting Standards Board), v minulosti se nazývaly Mezinárodními účetními standardy (IAS);

„**J&T Banka, a.s.**“ znamená společnost J&T BANKA, a.s. se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731;

„**Kč**“ či „**česká koruna**“ či „**CZK**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**mil.**“ znamená milion;

„**mld.**“ znamená miliarda;

„**Nařízení**“ Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a o jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a zveřejňování reklam;

„**Nařízení Brusel**“ znamená nařízení č. 44/2001/ES ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („Brusel I“);

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Obchodní zákoník**“ znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**PPF banka a.s.**“ znamená společnost PPF banka a.s. se sídlem Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 160 41, IČ: 471 16 129, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1834;



„**Prospekt**“, resp. „**prospekt**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená tento prospekt Dluhopisů;

„**Raiffeisenbank**“ nebo „**Raiffeisenbank a.s.**“ znamená společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

„**Ručitel**“ znamená společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115;

„**Ručitelské prohlášení**“ znamená ručitelské prohlášení vydané Ručitelem v souladu s kapitolou 8 „Ručitelské prohlášení“ tohoto Prospektu;

„**Skupina**“ znamená konsolidační celek, který je k 30. září 2012 tvořen společnostmi uvedenými v kapitole 21 „Popis společností ze Skupiny“ tohoto Prospektu;

„**tis.**“ znamená tisíc;

„**Zákon o auditorech**“ znamená zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů

„**Zákon o cenných papírech**“ znamená zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o jednostranném zvyšování nájemného**“ znamená zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu; ve znění pozdějších předpisů.

**EMITENT**

**CPI Alfa, a.s.**  
Pohořelec 112/24  
118 00 Praha 1  
Česká republika

**RUČITEL**

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

Václavské náměstí 1601/47  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**ARANŽÉR**

**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 HLAVNÍHO MANAŽERA**

**BBH, advokátní kancelář, v.o.s.**

advokátní kancelář  
Klimentská 10  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**ADMINISTRÁTOR**

**Raiffeisenbank a.s.**

Hvězdova 1716/2b

140 78 Praha 4

Česká republika

**AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

**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

**AUDITOR RUČITELE**

**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 648/1a

186 00 Praha 8

Česká republika