



CPI BYTY, a.s.

Základní prospekt dluhopisového programu
v maximálním objemu vydaných dluhopisů
3.800.000.000 CZK a současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů
3.000.000.000 CZK
s dobou trvání programu 8 let

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu společnosti CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990, (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 3.800.000.000 CZK a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Programu, činí 8 let.

Pro každou Emisi připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Emisní dodatek**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek dluhopisového programu pro takovou emisi (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole „Společné emisní podmínky dluhopisů“ v tomto Základním prospektu. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoli Emise dluhopisů k obchodování na zvoleném regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání, nebo budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, bude Emisní dodatek obsahovat též tzv. konečné podmínky Emise (dále jen „**Konečné podmínky**“), tak aby Emisní dodatek spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise.

Emitent může tento Základní prospekt dle potřeby průběžně aktualizovat, a to formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**“) a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů je tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení.

Bude-li v Emisním dodatku uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „**BCPP**“), případně na jiný regulovaný trh cenných papírů, který by

BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Emisním dodatku příslušné Emise. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 30. dubna 2013. Základní Prospekt 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.: 2013/5158/570 ke sp. zn. Sp/2013/9/572 ze dne 30.4.2013, které nabylo právní moci dne 30.4.2013.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě jeho případných dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise.

*Šíření tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou pro účely veřejné nabídky registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky (viz též kapitola „**Důležitá upozornění**“).*

Hlavní manažer

Raiffeisenbank a.s.

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

OBSAH

1	DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	6
2	SHRNUTÍ	8
3	RIZIKOVÉ FAKTORY	26
4	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	37
5	ODPOVĚDNÉ OSOBY	38
6	AUDITOŘI	39
7	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	40
8	UPISOVÁNÍ A PRODEJ	42
9	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	46
10	POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE	129
11	INFORMACE O EMITENTOVĚ	130
12	PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA	134
13	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	136
14	INFORMACE O TRENDECH	137
15	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	138
16	ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	139
17	HLAVNÍ AKCIONÁŘ	149
18	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA	150
19	VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA	153
20	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	154
21	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	155
22	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	156

23	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	158
24	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....	160

1 DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je základním prospektem ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Žádný správní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Základní 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 Základním 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 Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, 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 Základního 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 ČNB. 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 rezidenty 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 Základní 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 22 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 23 „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 poradení.

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, jsou vyzýváni, 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 jakýmkoli jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

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 informační povinnosti.

Základní prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním 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, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <http://www.cpiabyty.cz>.

Základní prospekt a jeho případné dodatky jsou dále všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí u Hlavního manažera na jeho webových stránkách <http://www.rb.cz> a dále v 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. vlastníkům Dluhopisů k nahlédnutí v určené provozovně Administrátora stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitola 9 „Společné emisní podmínky dluhopisů“.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním 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 Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví IAS/IFRS. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním 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 24 „Seznam použitých definic, pojmů a zkratk“.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

V případě přijetí Dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. nepřebírá Burza cenných papírů Praha, a.s. žádné závazky z těchto Dluhopisů.

2 SHRNUTÍ

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

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

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

Oddíl A – Úvod a upozornění		
A.1	Upozornění, že:	<ul style="list-style-type: none">- toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu Dluhopisů;- jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů (včetně jeho případných dodatků) jako celek;- v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu Dluhopisů, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu Dluhopisů před zahájením soudního řízení; a- občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi prospektu Dluhopisů nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu Dluhopisů neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.
A.2	Emitent výslovně souhlasí s následnou nabídkou Dluhopisů ze strany Hlavního manažera a Hlavnímu manažerovi udělil svůj písemný souhlas k využití tohoto Základního prospektu pro účely takové následné nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera. Souhlas Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů je časově omezen po dobu platnosti tohoto Základního prospektu, tj. do 30. dubna 2014.	<p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena. Přesné vymezení nabídkového období, v němž může Hlavní manažer provádět následnou nabídku Dluhopisů, včetně jakýchkoliv jednoznačných nebo objektivních podmínek spojených se Souhlasem Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů, bude ve vztahu ke každé příslušné emisi Dluhopisů uvedeno v příslušném Emisním dodatku.</p> <p>Údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem.</p>
Oddíl B – Emitent		
B.1	Právní a obchodní název.	Emitentem je společnost CPI BYTY, a.s.
B.2	Sídlo/Právní forma/Právní předpisy/Země registrace.	Emitent má sídlo na adrese: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 a je akciovou společností.

		<p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost jsou zejména zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění a další.</p> <p>Zemí registrace je Česká republika.</p>
B.4b	Známé trendy pro Emitenta.	<p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu nájemního bydlení a na trhu maloobchodních nemovitostí.</p> <p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek¹ druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším momentem rok 2011, kdy se po desetiletích uvolnil trh s regulovaným nájemným k 31. prosinci 2010. V případě Emitenta se tato změna dotkla 7 777 bytů. Poslední byty v majetku Emitenta, u nichž došlo k deregulaci nájemného k 31. prosinci 2012, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. Z pohledu Emitenta je tak portfolio stabilně pronajaté a zisk se díky postupně narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje. Emitent očekává spíše optimalizaci nájemného v závislosti na atraktivitě lokality. Ceny bytových jednotek vykazovaly v letech 2010 až 2012 trvalý, ale velmi mírný pokles bez výkyvů.</p> <p>Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce</p>

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

		<p>se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p>
B.5	Popis Skupiny.	<p>Emitent je součástí Skupiny, přičemž Emitent je dceřinou společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 427 16 161 (dále jen „CPI“). Vztah ovládnutí Emitenta CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií.</p> <p>K datu 31. března 2013 CPI jako mateřská společnost vlastní přímo či nepřímo 120 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI včetně CPI tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.</p> <p>Emitent k datu tohoto Základního prospektu nemá žádné dceřiné společnosti.</p>
B.9	Prognóza nebo odhad zisku.	<p>“Nepoužije se“. Emitent se rozhodl do tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku nezahrnout.</p>
B.10	Ověření historických finančních údajů.	<p>Výrok auditora k individuální účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 byl následující:</p> <p>„Základ pro výrok s výhradou:</p> <p>Společnost v roce končícím 31. prosince 2010 zaúčtovala finanční výnosy ve výši 1 162 811 tis. Kč z titulu fúze se svou dceřinou společností BYTY TŘINEC, a.s. Podle našeho názoru měla být tato částka zaúčtována jako zvýšení fondů vytvořených fúzí a vykázána přímo ve vlastním kapitálu k 31. prosinci 2010. Výsledek hospodaření za rok 2010 by se tak změnil ze zisku 1 588 576 tis Kč na zisk 425 765 tis Kč. Vlastní kapitál k 31. prosinci 2010 by nebyl výše uvedenou změnou ovlivněn.</p> <p>Výrok s výhradou:</p> <p>Podle našeho názoru účetní závěrka, s výhradou skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci, podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2011 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“</p> <p>Výhrada stávajícího auditora byla směřována k účetnímu případu, jehož dopad ovlivnil pouze údaje za srovnatelné období roku 2010 obsažené v účetní závěrce sestavené za rok 2011. Rok 2011 byl prvním rokem, za který stávající auditor provedl audit.</p> <p>Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 a individuální účetní závěrce Emitenta za</p>

		účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 byl bez výhrad.																																																																																																																																
B.12	Historické finanční údaje.	<p>Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS/IFRS). Uvedené tabulky obsahují vybrané konsolidované finanční údaje Emitenta k 31. prosinci 2011, individuální finanční údaje k 31. prosinci 2011 a individuální finanční údaje k 31. prosinci 2012. Vzhledem ke skutečnosti, že dceřiné společnosti BPT Development, a.s. a Březiněves, a.s., které Emitent původně vlastnil, byly během účetního období 2012 převedeny Emitentem společností Czech Property Investments, a.s., Emitent již nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.</p> <p>Finanční údaje jsou uvedeny v tis. CZK.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz o finanční pozici</th> <th>Konsolid.</th> <th>Individuální</th> <th>Individuální</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2011</th> <th>31.12.2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investice do nemovitostí</td> <td>7 078 303</td> <td>6 868 550</td> <td>7 407 109</td> </tr> <tr> <td>Ostatní investice</td> <td>1 525 860</td> <td>1 525 860</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva celkem</td> <td>8 612 076</td> <td>8 396 172</td> <td>7 408 408</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>1 704 281</td> <td>1 689 777</td> <td>1 196 953</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>10 316 357</td> <td>10 085 949</td> <td>8 605 361</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>4 915 901</td> <td>4 933 873</td> <td>3 394 261</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky celkem</td> <td>4 171 037</td> <td>4 014 626</td> <td>4 083 821</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky celkem</td> <td>1 229 419</td> <td>1 137 450</td> <td>1 127 279</td> </tr> <tr> <td>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</td> <td>10 316 357</td> <td>10 085 949</td> <td>8 605 361</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz o úplném výsledku</th> <th>Konsolid.</th> <th>Individuální</th> <th>Individuální</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2011</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hrubé příjmy z pronájmu a služeb</td> <td>446 182</td> <td>446 170</td> <td>464 961</td> </tr> <tr> <td>Náklady na provoz nemovitostí</td> <td>-398 597</td> <td>-397 378</td> <td>-511 151</td> </tr> <tr> <td>Čisté výnosy z pronájmu a služeb</td> <td>44 922</td> <td>46 129</td> <td>-58 645</td> </tr> <tr> <td>Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí</td> <td>289 678</td> <td>303 796</td> <td>737 166</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>311 256</td> <td>312 981</td> <td>645 504</td> </tr> <tr> <td>Čisté finanční výnosy / (náklady)</td> <td>-69 976</td> <td>-59 407</td> <td>-136 827</td> </tr> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td> <td>241 280</td> <td>253 574</td> <td>508 677</td> </tr> <tr> <td>Zisk za účetní období</td> <td>184 467</td> <td>194 270</td> <td>390 388</td> </tr> <tr> <td>Úplný výsledek celkem za účetní období</td> <td>184 467</td> <td>194 270</td> <td>390 388</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Přehled o peněžních tocích</th> <th>Konsolid.</th> <th>Individuální</th> <th>Individuální</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2011</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td> <td>241 280</td> <td>253 574</td> <td>508 677</td> </tr> <tr> <td>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</td> <td>23 658</td> <td>11 285</td> <td>-73 941</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>82 711</td> <td>84 872</td> <td>-2 285</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>161 965</td> <td>159 884</td> <td>293 923</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>-256 617</td> <td>-256 617</td> <td>-253 556</td> </tr> <tr> <td>Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</td> <td>-11 941</td> <td>-11 861</td> <td>38 082</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky na začátku roku</td> <td>164 864</td> <td>163 457</td> <td>151 596</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky na konci roku</td> <td>152 923</td> <td>151 596</td> <td>189 678</td> </tr> </tbody> </table>	Výkaz o finanční pozici	Konsolid.	Individuální	Individuální		31.12.2011	31.12.2011	31.12.2012	Investice do nemovitostí	7 078 303	6 868 550	7 407 109	Ostatní investice	1 525 860	1 525 860	--	Dlouhodobá aktiva celkem	8 612 076	8 396 172	7 408 408	Krátkodobá aktiva celkem	1 704 281	1 689 777	1 196 953	AKTIVA CELKEM	10 316 357	10 085 949	8 605 361	Vlastní kapitál celkem	4 915 901	4 933 873	3 394 261	Dlouhodobé závazky celkem	4 171 037	4 014 626	4 083 821	Krátkodobé závazky celkem	1 229 419	1 137 450	1 127 279	VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	10 316 357	10 085 949	8 605 361	Výkaz o úplném výsledku	Konsolid.	Individuální	Individuální		2011	2011	2012	Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	446 182	446 170	464 961	Náklady na provoz nemovitostí	-398 597	-397 378	-511 151	Čisté výnosy z pronájmu a služeb	44 922	46 129	-58 645	Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	289 678	303 796	737 166	Provozní výsledek hospodaření	311 256	312 981	645 504	Čisté finanční výnosy / (náklady)	-69 976	-59 407	-136 827	Zisk před zdaněním	241 280	253 574	508 677	Zisk za účetní období	184 467	194 270	390 388	Úplný výsledek celkem za účetní období	184 467	194 270	390 388	Přehled o peněžních tocích	Konsolid.	Individuální	Individuální		2011	2011	2012	Zisk před zdaněním	241 280	253 574	508 677	Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	23 658	11 285	-73 941	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	82 711	84 872	-2 285	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	161 965	159 884	293 923	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-256 617	-256 617	-253 556	Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-11 941	-11 861	38 082	Peněžní prostředky na začátku roku	164 864	163 457	151 596	Peněžní prostředky na konci roku	152 923	151 596	189 678
Výkaz o finanční pozici	Konsolid.	Individuální	Individuální																																																																																																																															
	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2012																																																																																																																															
Investice do nemovitostí	7 078 303	6 868 550	7 407 109																																																																																																																															
Ostatní investice	1 525 860	1 525 860	--																																																																																																																															
Dlouhodobá aktiva celkem	8 612 076	8 396 172	7 408 408																																																																																																																															
Krátkodobá aktiva celkem	1 704 281	1 689 777	1 196 953																																																																																																																															
AKTIVA CELKEM	10 316 357	10 085 949	8 605 361																																																																																																																															
Vlastní kapitál celkem	4 915 901	4 933 873	3 394 261																																																																																																																															
Dlouhodobé závazky celkem	4 171 037	4 014 626	4 083 821																																																																																																																															
Krátkodobé závazky celkem	1 229 419	1 137 450	1 127 279																																																																																																																															
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	10 316 357	10 085 949	8 605 361																																																																																																																															
Výkaz o úplném výsledku	Konsolid.	Individuální	Individuální																																																																																																																															
	2011	2011	2012																																																																																																																															
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	446 182	446 170	464 961																																																																																																																															
Náklady na provoz nemovitostí	-398 597	-397 378	-511 151																																																																																																																															
Čisté výnosy z pronájmu a služeb	44 922	46 129	-58 645																																																																																																																															
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	289 678	303 796	737 166																																																																																																																															
Provozní výsledek hospodaření	311 256	312 981	645 504																																																																																																																															
Čisté finanční výnosy / (náklady)	-69 976	-59 407	-136 827																																																																																																																															
Zisk před zdaněním	241 280	253 574	508 677																																																																																																																															
Zisk za účetní období	184 467	194 270	390 388																																																																																																																															
Úplný výsledek celkem za účetní období	184 467	194 270	390 388																																																																																																																															
Přehled o peněžních tocích	Konsolid.	Individuální	Individuální																																																																																																																															
	2011	2011	2012																																																																																																																															
Zisk před zdaněním	241 280	253 574	508 677																																																																																																																															
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	23 658	11 285	-73 941																																																																																																																															
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	82 711	84 872	-2 285																																																																																																																															
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	161 965	159 884	293 923																																																																																																																															
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-256 617	-256 617	-253 556																																																																																																																															
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-11 941	-11 861	38 082																																																																																																																															
Peněžní prostředky na začátku roku	164 864	163 457	151 596																																																																																																																															
Peněžní prostředky na konci roku	152 923	151 596	189 678																																																																																																																															

Konsolidovaný přehled o změnách ve vlastním kapitálu

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

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

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

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. 12. 2012 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

B.13 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu také níže uvedené závazky Emitenta.

Nesplacené úvěry Emitenta

- (i) Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 19. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 160 000 000 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.
- (ii) Smlouva o úvěru ze dne 19. června 2010, uzavřená mezi společnostmi Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 1 669 022 500 CZK. Splatnost úvěru je 30. dubna 2018. Ke dni 30. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1 571 979 500 CZK.
- (iii) Smlouva o úvěru ze dne 19. června 2010, uzavřená mezi společnostmi Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 1 580 977 500 CZK

		<p>Splatnost úvěru je 30. června 2025. Ke dni 30. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1 332 580 600 CZK.</p> <p>Úvěry vzniklé na základě výše uvedených smluv pod body (ii) a (iii) budou refinancovány a zcela splaceny k prvnímu Datu emise čistým výtěžkem prvních čtyř emisí Dluhopisů, po odečtení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí.</p> <p><i>Existující zajištění</i></p> <p>Na převážné většině nemovitostí ve vlastnictví Emitenta a také na pohledávkách z pojistné smlouvy, které se vztahují k pojištění těchto nemovitostí, a dále také na 100% akcií Emitenta vázne k datu tohoto Základního prospektu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění pohledávek Emitenta ze Smlouvy o investičním úvěru uzavřené mezi Emitentem jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem dne 16. června 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. srpna 2012 (dále jen „Existující úvěr“). Zůstatek Existujícího úvěru k datu Základního prospektu činí 2 904 560 100 CZK. Emitent předpokládá, že toto zástavní právo zanikne v důsledku splacení Existujícího úvěru k prvnímu Datu emise, přičemž ke splacení Existujícího úvěru dojde z výtěžku Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k prvnímu Datu emise.</p> <p>Dále Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k nemovitostem zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26. dubna 2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s.. Zástavní právo je Emitentem zřízeno k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které nejsou zastaveny k zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů.</p> <p>Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z účtu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26. dubna 2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám z účtu Emitenta u Raiffeisenbank a.s., č. ú. 5140013842.</p> <p>Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistné smlouvy zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s.</p>
--	--	---

		<p>k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26. dubna 2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění nemovitostí ve vlastnictvím Emitenta, které nejsou zastaveny k zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů. Pohledávky vyplývají z Pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010 mezi Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/1, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s.</p> <p><i>Ručení člena společenství vlastníků jednotek</i></p> <p>Emitent je v současné době členem společenství vlastníků jednotek ve vztahu k bytovému portfoliu ve vlastnictví Emitenta. Záměrem Emitenta je postupný prodej některých bytových jednotek (zejména v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha) a v důsledku toho se snižuje podíl Emitenta při hlasování na schůzi vlastníků v rámci společenství vlastníků jednotek, přičemž Emitent se tak z majoritního člena bude stávat minoritním členem. Na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Emitent tak má ručitelský závazek za závazky společenství vlastníků, který bude vždy odpovídat poměru velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.</p>
B.14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností CPI.</p> <p>CPI, která ovládá Skupinu, je ovládána ve smyslu ustanovení § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.</p> <p>Emitent prohlašuje, že není závislý na společnosti CPI či jiných subjektech ze Skupiny.</p>
B.15	Hlavní činnosti Emitenta.	<p>Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</p> <p>Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.²</p>

² Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti>

B.16	Ovládání Emitenta.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností CPI.</p> <p>CPI je ovládána ve smyslu ustanovení § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B.5 tohoto shrnutí.</p>
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů.	Rating nebude udělen.
B.18	Popis povahy a rozsahu záruky	Společnost CPI poskytuje zajištění Dluhopisů ve formě zástavy 100% akcií společnosti Emitenta. K těmto akciím bude nejpozději do 1 pracovního dne po prvním Datu emise zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentů pro zajištění k zajištění veškerých závazků z Dluhopisů.
B.19	Údaje týkající se ručitele.	Nepoužije se. Žádná osoba se nezavázala vystupovat jako ručitel ve vztahu k závazkům z Dluhopisů.

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

		<p>Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěné zástavním právem k nemovitostem ve prospěch Agentu pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů. Práva ze zajištění je možné uplatnit vždy pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění.</p>
C.9	Úrokové výnosy Dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Společný zástupce Vlastníků dluhopisů.	<p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos uvedený v příslušném Emisním dodatku. Dny výplaty úroků a úroková sazba Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Emisním dodatku.</p> <p>Dluhopisy jsou splatné jednorázově ke Dni konečné splatnosti nebo ke Dni předčasné splatnosti, bude-li tato možnost uvedena v příslušném Emisním dodatku. Den konečné splatnosti a případně též Den předčasné splatnosti dluhopisů příslušné Emise bude uveden v příslušném Emisním dodatku.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit ji v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p>
C.10	Vysvětlení vlivu hodnoty podkladového nástroje na derivátovou složku platby úroku.	„Nepoužije se“. Emitent se rozhodl, že nebude použita derivátová složka platby úroku.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný rovnocenný trh.	Emitent může požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice BCPP pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu. Příslušný Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na jiném českém regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo na jiném neregulovaném trhu s cennými papíry, nebo že Emitent nepožádá o jejich přijetí k obchodu na

Oddíl D – rizika

D.2

Hlavní rizika specifická pro Emitenta.

Závislost Emitenta na platbách nájemného

Emitent je závislý na včasém a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům, vyplývajícím z Dluhopisů.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.

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.

Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou jeho hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu a provozování nemovitostí, vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta.

Kreditní riziko

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

		<p>Riziko likvidity</p> <p>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.</p> <p>Tržní riziko</p> <p>Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty) které ovlivní příjem či hodnotu finančních instrumentů Emitenta. Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow Emitenta.</p> <p>Tržní rizika Emitenta převážně vycházejí z otevřených pozic z (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a závazků a týkající se obecných a specifických tržních pohybů.</p> <p>Riziko související s vývojem tržního nájemného</p> <p>Tržní nájemné na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Emitent je tedy vystaven riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu i klesající tendence.</p> <p>Riziko refinancování</p> <p>Riziko refinancování znamená riziko, že příjmy z nájmu nepostačí k úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p> <p>Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů</p> <p>Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů neboli nájemců. Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na ochotě nájemce platit Emitentovi nájemné v původní výši což by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p>Měnové riziko</p> <p>Měnové riziko je riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančního instrumentu bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů.</p>
--	--	---

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

	<p>vyplývající z Dluhopisů, výrazně poškozeny nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agentů pro zajištění splatit závazky vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitostí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat nemovitosti.</p> <p><i>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí</i></p> <p>Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.</p> <p><i>Riziko spojené s dopadem přecenění nemovitostí do hospodářského výsledku Emitenta</i></p> <p>Hospodářské výsledky Emitenta jsou významně ovlivněny ziskem z přecenění investic do nemovitostí. Riziko spojené s dopadem přecenění vyplývá ze skutečnosti, že odhad hodnoty nemovitostí je spojen se subjektivním úsudkem odhadce, v důsledku čehož může dojít k volatilitě hospodářských výsledků Emitenta.</p> <p><i>Riziko konkurence</i></p> <p>V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko ztráty klíčových osob</i></p> <p>Emitent nemůže zaručit, že bude schopen klíčové osoby v managementu udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.</p> <p><i>Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)</i></p> <p>V případě úniku citlivých informací o Emitentovi může dojít k ohrožení fungování Emitenta nebo ztráty jeho dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta.</p> <p><i>Riziko zahájení insolvenčního řízení</i></p> <p>Nelze vyloučit, že pokud bude na Emitenta podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.</p>
--	--

D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy.	<p>Riziko týkající se hodnoty Nemovitostí</p> <p>Ocenění nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitostí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitostí dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.</p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy</p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením.</p> <p>Riziko předčasného splacení</p> <p>Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn jakoukoli emisí Dluhopisů, jejíž splatnost je osm let od Data emise, k 6. nebo 7. výročí Data emise učinit předčasně splatnou na základě vlastního rozhodnutí, je Vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p>Riziko týkající se hodnoty Zajištění</p> <p>Tržní hodnota nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, byla stanovena na základě odborného ocenění, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitostí stanovena k datu 31. prosinci 2012 ve výši 5.690.390.000 CZK. Nezávislý odhad "Report and Valuation as at 31 December 2012 for Czech Property Investments, a.s. - CPI BYTY, a.s., Czech Republic" vypracovaný ke dni 31. prosince 2012 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitostí, musí až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitostí maximálně 70%.</p> <p>Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů</p> <p>K nemovitostem bude zástavní právo zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí vklad do katastru nemovitostí. Zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy a akciím bude zřízeno po prvním Datu emise vzhledem k tomu, že pohledávky z pojistné smlouvy i akcie jsou k datu tohoto Základního prospektu předmětem zajištění k existujícímu úvěru Emitenta a tento úvěr bude splacen z výnosu Dluhopisů.</p> <p>Předmětem zajištění nejsou veškeré nemovitosti,</p>
-----	---	---

kteřé Emitent vlastní, a předmětem zajištění nejsou veškeré pohledávky z pojistných smluv, jejichž věřitelem je Emitent. Předmětem zajištění nejsou nemovitosti Emitenta v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha a další nemovitosti (společně dále jen „**Vybrané nemovitosti**“). Předmětem zajištění jsou pouze pohledávky z pojistné smlouvy, které se vztahují k nemovitostem, které jsou zastaveny k zajištění pohledávek z Dluhopisů.

Riziko spojená s Agentem pro zajištění

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajišťovány zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, pohledávkám Emitenta z pojistné smlouvy, pohledávkám Emitenta z vázaného účtu a k akciím Emitenta ve prospěch Agentu pro zajištění, což je způsob zajištění v českém právu ještě nedostatečně vyzkoušený, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů. Nelze tedy vyloučit, že tento způsob zajištění bude soudem shledán neplatným, stejně tak nelze vyloučit, že Agent pro zajištění nebude nadále moci vykonávat svoji funkci a bude nahrazen jinou osobou, která přes všechnu snahu Emitenta nemusí být pro její výkon dostatečně vybavena jako původní Agent pro zajištění.

Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění

V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agentu pro zajištění, jejichž přesná výše však nebude investorům upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

Riziko refinancování

Emitent čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Riziko refinancování vyplývá z rizika, kdy příjmy Emitenta nepostačí k úplné úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.

Riziko likvidity

Bez ohledu na kotaci Dluhopisů nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být kótovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě kótovaných Dluhopisů než nekótovaných Dluhopisů.

		<p>Riziko zdanění</p> <p>Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu.</p> <p>Rizika vyplývající ze změny práva</p> <p>Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů.</p> <p>Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů</p> <p>Potenciální investoři do dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p>Riziko nesplacení</p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své závazky z Dluhopisů.</p> <p>Riziko nepředvídatelné události</p> <p>Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu</p> <p>Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci.</p> <p>Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování</p> <p>Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p>
--	--	---

Oddíl E – nabídka		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů.	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování a pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta
E.3	Popis podmínek nabídky.	Dluhopisy budou nabídnuty a umístěny způsobem uvedeným v příslušných Emisních dodatcích. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena ve výši

		<p>10 000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů vydávaných k datu emise v dané emisi.</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 prospektu Dluhopisy v České republice nabízet veřejně ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu o veřejné nabídce.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena a přesné vymezení nabídkového období, včetně konkrétních podmínek nabídky a nabídkové ceny a včetně jakýchkoli jednoznačných a objektivních podmínek souhlasu Emitenta s veřejnou nabídkou Hlavním manažerem, budou uvedeny v příslušném Emisním dodatku. Konkrétní podmínky nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem. Cena Dluhopisů v sekundární nabídce bude Hlavním manažerem uveřejněna na http://www.rb.cz/financni-trhy/investice/dluhopisy-a-hzl/sekundarni-nabidka/.</p> <p>Žádná emise Dluhopisů v rámci primárního úpisu nebude nabídnuta veřejně a každá Emise bude v rámci primárního úpisu v plném rozsahu upsána Hlavním manažerem. Dále v rámci sekundární nabídky budou emise Dluhopisů nabízeny Hlavním manažerem. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise bude pro všechny emise vydané k tomuto datu činit 100% jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů vydaných k jinému než prvnímu Datu emise bude uveden v příslušném Emisním dodatku. Emitentem nebudou na vrub upisovatelů účtovány žádné náklady a upisovatel neponese při úpisu Dluhopisů ani žádné jiné poplatky související s nabytím jím upsaných Dluhopisů.</p>
E.4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních.	<p>Pokud není v příslušném Emisním dodatku uvedeno jinak, dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických osob ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný s následující výjimkou.</p> <p>Pro emise Dluhopisů vydané k prvnímu Datu emise existuje zájem Raiffeisenbank spočívající v tom, že výtěžek emisí Dluhopisů vydaných k prvnímu Datu emise bude určen přednostně na úhradu jejich pohledávek. Dále nedojde-li ke změně Emisních podmínek, je Raiffeisenbank v pozici Administrátora, Agentu pro výpočty, Kodačního agenta a Agentu pro zajištění.</p>

E.7	Odhadované náklady účtované investorovi.	<p>Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude Administrátorovi hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Administrátora k datu obchodu. Bližší určení nákladů bude uvedeno v příslušném Emisním dodatku.</p> <p>Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.</p>

3 RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s prospektem Dluhopisů (včetně jeho případných dodatků) jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v prospektu Dluhopisů (včetně jeho případných dodatků), by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž ta, jež Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo podmínek uvedených v tomto Základním prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením.

Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu jako celku, jeho případných dodatcích, 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

Závislost Emitenta na platbách nájemného

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 nájemci a na solventnosti 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 podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům, vyplývajícím z Dluhopisů.

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. V případě předčasného ukončení smlouvy ze strany většího množství nájemců by tento stav mohl mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.

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.

Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou jeho hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných platit nájem v nemovitostech vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta.

Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně

vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám a jiným finančním instrumentům.

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

Emitent aplikuje následující pravidla kalkulace opravných položek pro pochybné pohledávky:

- 50 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 6 měsíců,
- 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 Emitenta.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.

Řízení likvidity Emitenta 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 Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.

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

Likvidní pozice Emitenta 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 Emitenta.

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

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

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

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

Vystavení tržnímu riziku je měřeno s 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.

Riziko související s vývojem tržního nájemného

Významnou oblastí podnikání Emitenta v České republice je nájemní bydlení. V minulosti byla většina bytů pronajímána za tzv. regulované nájemné Jeho postupné uvolňování na základě zákona o jednostranném zvyšování nájemného, má v současnosti pozitivní dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Deregulace nájemného skončila v České republice k 31. prosinci 2012 a nájmy všech bytů jsou určovány na základě tržních podmínek.

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

Emitent 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 Emitenta a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Taková situace by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

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.

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 neboli nájemců. Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na ochotě nájemce platit Emitentovi nájemné v původní výši, což by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.

Měnové riziko

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

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

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

Politika Emitenta je založena na neuzavírání měnových zajišťovacích transakcí.

Obecně jsou 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 Emitent snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy.

Riziko úrokové sazby

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

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

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

Jelikož poskytnuté půjčky Emitentem jsou založeny převážně na fixní úrokové sazbě, vystavení riziku úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému financování Emitenta s pohyblivou úrokovou sazbou. Tyto 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 Emitenta 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.

Ekonomické a právní faktory

Služby v oblasti retailu, mezi které pronajímání bytů určených k bydlení bezesporu patří, jsou velmi závislé na stavu a vývoji ekonomiky a to nejen domácí, ale i zahraniční. Výdaje spotřebitelů nebo-li nájemců 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 nájemce, 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.

Riziko regulatorní a riziko sankcí

Dodržování platných právních norem ze strany nájemců u nebytových prostor 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 nebytových prostor 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 pronajatých nebytových prostor, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů, přestože podíl nebytových prostor na celkovém portfoliu je zcela marginální..

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 nájemnému může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemníků, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát závazkům z dluhopisů.

Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých aktivit. Pojištění majetku Emitenta je sjednáno na krytí 100 % hodnoty pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že v případě realizace pojistného plnění v důsledku případných nepředvídatelných událostí (jako například požár, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) nebudou mít tyto události negativní dopad

na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány závazky spojené s Dluhopisy.

Riziko poškození nemovitosti 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 Agentu pro zajištění splatit závazky vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitostí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat tyto nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

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.

Riziko spojené s dopadem přecenění nemovitostí do hospodářského výsledku Emitenta

Hospodářské výsledky Emitenta jsou významně ovlivněny ziskem z přecenění investic do nemovitostí. Riziko spojené s dopadem přecenění vyplývá ze skutečnosti, že odhad hodnoty nemovitostí je spojen se subjektivním úsudkem odhadce, v důsledku čehož může dojít k volatilitě hospodářských výsledků Emitenta.

Riziko konkurence

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

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)

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

Riziko zahájení insolvenčního řízení

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) stanoví, že dlužník je 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. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to 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. Dle insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně, přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

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

Finanční riziko

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

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

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

3.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Riziko týkající se hodnoty Nemovitostí

Ocenění nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitostí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitostí dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.

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 prospektu Dluhopisů, 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 prospektu Dluhopisů včetně jeho případných dodatků) 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.

Riziko předčasného splacení

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn jakoukoli emisí Dluhopisů, jejíž splatnost je osm let od Data emise, k 6. nebo 7. výročí Data emise učinit předčasně splatnou na základě vlastního rozhodnutí, je Vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Tržní hodnota nemovitostí, k nimž má být Zajištění zřízeno, byla stanovena na základě odborného ocenění, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitostí stanovena k datu 31. prosinci 2012 ve výši 5.690.390.000 CZK. Nezávislý odhad "*Report and Valuation as at 31 December 2012 for Czech Property Investments, a.s. - CPI BYTY, a.s., Czech Republic*" vypracovaný ke dni 31. prosince 2012 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitostí musí v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitostí maximálně 70%.

Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem, pohledávkám z pojistné smlouvy, pohledávkám z vázaného účtu a akciím s pomocí institutu Agent pro zajištění je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven.

Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze ve prospěch jednoho Vlastníka dluhopisů, Agent 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 by pak měl být oprávněn (jako společný a nerozdílný věřitel) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů. Agent pro zajištění by rovněž měl být oprávněn v rámci případného insolvenčního řízení přihlásit pohledávku v celé výši. Nicméně pokud některý z Vlastníků dluhopisů uplatní v rámci insolvenčního řízení svou pohledávku samostatně, bude evidován jako nezajištěný věřitel a Agent pro zajištění již nebude schopen pohledávku v tomto rozsahu uplatnit z pozice zajištěného věřitele. Takovým postupem navíc může vzniknout škoda ostatním Vlastníkům dluhopisů, a to zejména ve formě snížení jejich uspokojení z výtěžku zástavy.

Jelikož však české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agent 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 Základním 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 neověřený způsob zajištění dluhopisů, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů.

Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/fungování zajištění pomocí Agent 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 článek 3.2), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zřizovaného 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.

Zástavní právo k nemovitostem bude zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí vklad do katastru nemovitostí. K datu tohoto Základního prospektu jsou předmětné nemovitosti zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění existujícího úvěru Emitenta. Tento úvěr bude zcela splacen z výnosu Dluhopisů k prvnímu Datu emise a k prvnímu Datu emise tak dojde také k zániku existujícího zástavního práva.

Rovněž zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy a akciím bude zřízeno po prvním Datu emise vzhledem k tomu, že pohledávky z pojistné smlouvy i akcie jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění existujícího úvěru Emitenta. Tento úvěr bude zcela splacen z výnosu Dluhopisů k prvnímu Datu emise a k Datu emise tak dojde také k zániku existujícího zástavního práva. Zástavní právo k pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno před prvním Datem emise.

Předmětem zajištění jsou veškeré akcie Emitenta, představující 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Předmětem zajištění však není veškerý majetek a pohledávky Emitenta.

Předmětem zástavního práva podle zástavní smlouvy k nemovitostem jsou veškeré nemovitosti ve vlastnictví Emitenta s výjimkou všech nemovitostí v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha, přičemž k datu 30. dubna 2013 se jedná o cca 700 bytů z celkového počtu více než 12.600 bytů ve vlastnictví Emitenta a dále ostatní vybrané nemovitosti uvedené v článku 3.2.1 Emisních podmínek, přičemž hodnota těchto nemovitostí je k 31. prosinci 2012 1.781.300.000 CZK (společně dále jen „**Vybrané nemovitosti**“). Vybrané nemovitosti jsou Emitentem určeny primárně k prodeji a k datu tohoto Základního prospektu dochází k jejich průběžnému prodeji. Vybrané nemovitosti jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s., jak je uvedeno v článku 11.3 tohoto Základního prospektu.

Předmětem zástavního práva podle zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistné smlouvy jsou pouze pohledávky Emitenta jako pojištěného, které se vztahují k pojištění nemovitostí zastavených podle zástavní smlouvy k nemovitostem (k zajištění Dluhopisů tedy neslouží pohledávky, které se týkají Vybraných nemovitostí). Pohledávky z výše uvedené pojistné smlouvy, které se týkají pojištění Vybraných nemovitostí, jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s., jak je uvedeno v článku 11.3 tohoto Základního prospektu.

Rizika spojená s Agentem pro zajištění

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajišťovány

- (i) zástavním právem k některým nemovitostem ve vlastnictví Emitenta;
- (ii) zástavním právem k některým pohledávkám Emitenta z pojistné smlouvy ;
- (iii) zástavním právem ke všem akciím Emitenta; a
- (iv) zástavním právem k pohledávkám z vázaného účtu Emitenta.

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 Agentem 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 Agentem pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru a nahrazení Agentem pro zajištění bude postupovat s dostatečnou obezřetností nelze vyloučit, že na osobu, která stávajícího Agentem pro zajištění nahradí, zřízené zajištění nepřejde a bude nutné zajištění zřídít znovu ve prospěch nového Agentem pro zajištění, nebo že případný nový Agent pro zajištění nebude 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, čímž může být ohroženo uspokojení těchto pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů. Ačkoliv je stávající Agent pro zajištění povinen poskytnout Emitentovi v souvislosti s výměnou Agentem pro zajištění veškerou součinnost, nemůže Emitent zaručit, že tato součinnost ze strany Agentem pro zajištění bude poskytnuta. Emitent je v souvislosti se změnou Agentem pro zajištění povinen postupovat v souladu s článkem 3.2.4 Emisních podmínek.

Riziko spojené s poplatkem Agentem pro zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním, jak je uvedeno v článku 3.2 Emisních podmínek. V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agentu pro zajištění. Poplatek Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 0,2 % tržní hodnoty Podkladového aktiva v čase realizace Zajištění Agentem pro zajištění.

Riziko refinancování

Emitent čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Riziko refinancování vyplývá z rizika, kdy příjmy Emitenta nepostačí k úplné úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, mohl by být Emitent nucen prodávat svá aktiva za nevýhodných podmínek případně snížit nebo pozastavit činnost, což by se nepříznivě projevilo na hospodářské situaci Emitenta.

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.

Riziko likvidity

Emitent může požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice BCPP pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu. Příslušný Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na jiném českém regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo na jiném neregulovaném trhu s cennými papíry, nebo že Emitent nepožádá o jejich přijetí k obchodu na žádném trhu cenných papírů.

Bez ohledu na kotaci Dluhopisů nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být kótovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě kótovaných Dluhopisů než nekótovaných Dluhopisů. 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.

Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém 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. Potenciální investoři by se nicméně neměli při získávání, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Základního prospektu. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než původně předpokládali, a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Rizika vyplývající ze změny práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí právem České republiky platným k datu tohoto Základního prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadů jakéhokoli soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe na hodnotu Dluhopisů po datu tohoto Základního prospektu.

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.

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.

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 Emitentem a ohrozit tak jeho schopnost 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.

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.

Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování

S výjimkou omezení vyplývajících z článku 4.3.1 (d) Emisních podmínek, neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů.

3.3 Rizikové faktory vztahující se k České republice

Politické, ekonomické, právní a sociální faktory

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České 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 mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit,

že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

Rizika spojená s výkonností české ekonomiky

Vzhledem k zaměření Emitenta převážně na český trh je růst zisku Emitenta do značné míry spojen s výkonností české ekonomiky. Jakákoli změna hospodářské, regulační, správní nebo jiné politiky české vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomiky a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny

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

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, určité daňové riziko.

4 INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Níže uvedené informace a dokumenty jsou do tohoto Základního prospektu zapracovány odkazem, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové adrese Emitenta <http://www.cpibyty.cz>, v sekci Pro investory

Výroční zpráva Emitenta za rok 2011 obsahující:

konsolidovanou účetní závěrku Emitenta za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 na stranách 28 až 85, včetně účetních výkazů na stranách 29 až 32 a přílohy účetní závěrky na stranách 33 až 85;

individuální účetní závěrku Emitenta za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 na stranách 86 až 139, včetně účetních výkazů na stranách 87 až 90 a přílohy účetní závěrky na stranách 91 až 139;

výrok auditora k individuální i konsolidované účetní závěrce se nachází na stranách 5 až 8.

Výroční zpráva Emitenta za rok 2012 obsahující:

individuální účetní závěrku Emitenta za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 na stranách 40 až 88;

účetní výkazy na stranách 41 až 44;

přílohu účetní závěrky na stranách 45 až 88;

výrok auditora na stranách 5 až 6.

5 ODPOVĚDNÉ OSOBY

5.1 Osoby odpovědné za údaje v Základním prospektu

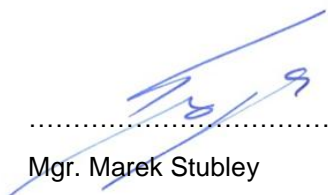
Osobou odpovědnou za správné vyhotovení Základního prospektu je Emitent – CPI BYTY, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 262 28 700, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990, jehož jménem jednají členové představenstva uvedení v kapitole 16 „Řídící a dozorčí orgány Emitenta“ tohoto Základního prospektu.

5.2 Prohlášení Emitenta

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

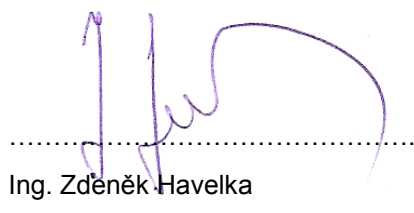
Ke dni vyhotovení Základního prospektu, v Praze

CPI BYTY, a.s.



.....

Mgr. Marek Stubleý
Předseda představenstva



.....

Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva

6 AUDITOŘI

6.1 Odpovědní auditoři

Odpovědným auditorem Emitenta byla od období roku 2011 pověřena 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.

Konsolidovanou i individuální účetní závěrku Emitenta 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.

Individuální účetní závěrku Emitenta k 31. prosinci 2012 za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 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.

Zprávy o auditu konsolidované i individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 a individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS jsou uvedeny v kapitole 4 „Informace zahrnuté odkazem“ tohoto Základního prospektu.

6.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že auditor Emitenta udělil souhlas se zahrnutím účetních závěrek uvedených v kapitole 6.1 „Odpovědní auditoři“ do tohoto Základního prospektu a k jejich využití pro účely tohoto Základního prospektu.

7 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Tuto část je třeba číst spolu s Emitentovými finančními údaji uvedenými v kapitole 18 tohoto Základního prospektu.

Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS/IFRS). Údaje byly získány z Emitentových účetních závěrek a je třeba je číst ve spojení s finančními informacemi obsaženými jinde v tomto Základního prospektu. Uvedené tabulky obsahují vybrané konsolidované finanční údaje Emitenta k 31. prosinci 2011, individuální finanční údaje k 31. prosinci 2011 a individuální finanční údaje k 31. prosinci 2012. Vzhledem ke skutečnosti, že dceřiné společnosti BPT Development, a.s. a Březiněves, a.s., které Emitent původně vlastnil, byly během účetního období 2012 převedeny Emitentem společností Czech Property Investments, a.s., Emitent již nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Veškeré uvedené účetní závěrky sestavené dle IAS/IFRS byly k 31. 12. daných období vždy auditovány.

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici	Konsolidovaný	Individuální	Individuální
	31. prosince 2011	31. prosince 2011	31. prosince 2012
AKTIVA			
Investice do nemovitostí	7 078 303	6 868 550	7 407 109
Ostatní investice	1 525 860	1 525 860	--
Dlouhodobá aktiva celkem	8 612 076	8 396 172	7 408 408
Krátkodobá aktiva celkem	1 704 281	1 689 777	1 196 953
AKTIVA CELKEM	10 316 357	10 085 949	8 605 361
Vlastní kapitál celkem	4 915 901	4 933 873	3 394 261
Dlouhodobé závazky celkem	4 171 037	4 014 626	4 083 821
Krátkodobé závazky celkem	1 229 419	1 137 450	1 127 279
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	10 316 357	10 085 949	8 605 361

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o úplném výsledku (v tis. Kč)

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

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o finančních tocích (v tis. Kč)

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

Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o změnách ve vlastním kapitálu (v tis. Kč)

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

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

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

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. 12. 2012 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

8 UPISOVÁNÍ A PRODEJ

8.1 Obecné informace o nabídce

Emitent 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 (dále jen „Aranžér“), jakožto aranžéra činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů. Emitent dále na základě smlouvy s administrátorem pověřil Aranžéra činnostmi administrátora Emise spojené s vypořádáním primárního úpisu a vyplácením vlastníků Dluhopisů. Kromě toho Emitent též, na základě plné moci, 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 Regulovaný trh BCPP.

Emitent může vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až 3.800.000.000 CZK, přičemž však celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů k žádnému okamžiku nesmí překročit 3.000.000.000 CZK. Dluhopisy budou nabízeny a prodávány v České republice ve formě veřejné nabídky za podmínek uvedených v tomto Základním prospektu. Emitent uveřejnil tento Základní prospekt pro účely veřejné nabídky v České republice a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Pokud není v příslušném Emisním dodatku uvedeno jinak, dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických osob ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný s následující výjimkou.

Pro emise Dluhopisů vydané k prvnímu Datu emise existuje zájem Raiffeisenbank spočívající v tom, že výtěžek emisí Dluhopisů vydaných k prvnímu Datu emise bude určen přednostně na úhradu jejich pohledávek. Dále nedojde-li ke změně Emisních podmínek, je Raiffeisenbank v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty, Kotečního agenta a Agentu pro zajištění.

8.2 Umístění a upsání Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty a umístěny způsobem uvedeným v příslušných Emisních dodatcích. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena ve výši 10 000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů vydávaných k datu emise v dané emisí.

Žádná emise Dluhopisů v rámci primárního úpisu nebude nabídnuta veřejně a každá Emise bude v rámci primárního úpisu v plném rozsahu upsána Hlavním manažerem. Dále v rámci sekundární nabídky budou emise Dluhopisů nabídnuty Hlavním manažerem v souladu s kapitolou 8.3. „Sekundární nabídka Dluhopisů Hlavním manažerem“. Emisní kurz Dluhopisů k prvnímu Datu emise (jak jsou tyto pojmy definovány v kapitole 9 „Společné emisní podmínky dluhopisů“ tohoto Základního prospektu) bude pro všechny emise vydané k tomuto datu činit **100%** jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů vydaných k jinému než prvnímu Datu emise bude uveden v příslušném Emisním dodatku. Emitentem nebudou na vrub upisovatelů účtovány žádné náklady a upisovatel neponese při úpisu Dluhopisů ani žádné jiné poplatky související s nabytím jím upsaných Dluhopisů..

8.3 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 Dluhopisy po datu uveřejnění prospektu Dluhopisů 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 pod dobu uvedenou v příslušném Emisním dodatku.

Investoři budou oslovováni 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, je stanovena ve výši 10 000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým

objemem nabízených Dluhopisů v dané emisi. 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/financni-trhy/investice/dluhopisy-a-hzl/sekundarni-nabidka/> každý pracovní den, vždy na základě aktuálních tržních podmínek a, bude-li to relevantní, při zohlednění odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu. Nabídková cena bude uveřejněna také na obchodním portálu Bloomberg.

Dluhopisy budou nabídnuty Hlavním manažerem tuzemským či zahraničním investorům vždy na základě platného prospektu Dluhopisů, aktualizovaného případnými dodatky, a to prostřednictvím internetových stránek Hlavního manažera <http://www.rb.cz/> a dále v sídle Hlavního manažera. Hlavní manažer je oprávněn prospekt Dluhopisů použít pro účely Následné nabídky v České republice. Dluhopisy budou jednotlivým investorům prodány a převedeny na základě smluvního ujednání mezi investorem a Hlavním manažerem v závislosti na jejich pořadí, a to až do vyprodání příslušné Emise. 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.

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 Základního 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 Základního 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, částku 285 CZK za za zavěšení kotace u titulů, pro které Hlavní manažer nevykonává činnost tvůrce trhu na XETRA PRAHA, částku 200 CZK za registraci instrukce k obchodu s dluhopisy v systému BCPP. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek Centrálního depozitáře, který k datu vydání tohoto Základního prospektu činí částku 285 CZK za vypořádání blokového obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku 285 CZK za vypořádání každé strany REPO operace, částku 125 CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP, částku 200 CZK za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeučtovat investorům poplatek Centrálního depozitáře za vedení Dluhopisů v Centrálním depozitáři. 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 Základního prospektu se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera <http://www.rb.cz/attachements/pdf/financni-trhy/sazebnik-ft.pdf>.

Emitent s Následnou nabídkou Dluhopisů ze strany Hlavního manažera výslovně souhlasí a Hlavnímu manažerovi udělil svůj písemný souhlas k využití prospektu Dluhopisů pro účely takové Následné nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera. Souhlas Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů je časově omezen po dobu platnosti tohoto Základního prospektu, t.j. do 30. dubna 2014. Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena. Přesné vymezení nabídkového období, v němž může Hlavní manažer provádět následnou nabídku Dluhopisů, včetně jakýchkoliv jednoznačných nebo objektivních podmínek spojených se Souhlasem Emitenta s Následnou nabídkou Dluhopisů, bude ve vztahu ke každé příslušné emisi Dluhopisů uvedeno v příslušném Emisním dodatku. Konkrétní podmínky nabídky Dluhopisů ze strany Hlavního manažera budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky Hlavním manažerem.

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

Jakékoli nové údaje o Hlavním manažerovi, které nebyly známy v době schválení Základního prospektu, resp. v době podání příslušného Emisního dodatku ČNB, budou zveřejněny a lze je získat na internetových stránkách <http://www.rb.cz/>.

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

8.4 Omezení týkající se šíření prospektu Dluhopisů a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování prospektu Dluhopisů a jeho případných dodatků a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání tohoto Základního 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 prospekt Dluhopisů do rukou, jsou povinny se seznámit se všemi shora uvedenými omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Prospekt Dluhopisů 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 Dluhopisů 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 Dluhopisů 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.

8.5 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Pokud bude v příslušném Emisním dodatku uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý regulovaný trh v České republice, a po splnění všech zákonných náležitostí a požadavků příslušného trhu budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se kótovanými cennými papíry.

V takových případech nebude-li v Emisním dodatku uvedeno jinak, bude Hlavní manažer 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..

8.6 Některá ustanovení týkající se primárního vypořádání Dluhopisů

Primární vypořádání Dluhopisů proběhne 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 účastníkem 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.

8.7 Rating Emitenta a Emise

Rating Emitenta ani Dluhopisů nebyl k datu Základního prospektu proveden. Bude-li ve vztahu k jakékoliv emisi Dluhopisů rating proveden, bude tato skutečnost uvedena v příslušném Emisním dodatku.

9 SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností CPI BYTY, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 262 28 700, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990 (dále jen „**Emitent**“). Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami a dále příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou emisi Dluhopisů upřesněny Doplňkem dluhopisového programu obsaženém v Emisním dodatku. Emisní podmínky každé emise Dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplňku dluhopisového programu obsaženém v příslušném Emisním dodatku.

.Příslušný Emisní dodatek může jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. V Emisním dodatku bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, resp. v rámci Základního prospektu.

V souvislosti se závazky z Dluhopisů Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli nebo uzavřou zástavní smlouvu k Zastaveným nemovitostem (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k nemovitostem**“), na jejímž základě dojde ke zřízení zástavního práva k Zastaveným nemovitostem, jak je blíže specifikováno v článku 3.2 těchto Emisních podmínek, a dále zástavní smlouvu k Pohledávkám z pojistné smlouvy (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k pohledávkám z pojistné smlouvy**“), na základě které dojde ke zřízení zástavního práva k Pohledávkám Emitenta, jak je blíže specifikováno v článku 3.2 těchto Emisních podmínek, a zástavní smlouvy k pohledávkám z vázaného účtu Emitenta vedeného u Raiffeisenbank a.s. (dále jen „**Zástavní smlouva k pohledávkám z vázaného účtu**“), jak je blíže specifikováno v článku 3.2 těchto Emisních podmínek. Společnost Czech Property Investments, a.s. a Agent pro zajištění uzavřou zástavní smlouvu k Akciím (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k akciím**“), na základě které dojde ke zřízení zástavního práva k Akciím, jak je blíže specifikováno v článku 3.2 těchto Emisních podmínek. Zástavní smlouva k nemovitostem, Zástavní smlouva k pohledávkám z pojistné smlouvy, Zástavní smlouva k pohledávkám z vázaného účtu a Zástavní smlouva k akciím (společně dále jen „**Zástavní smlouvy**“) budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak jsou definováni dále) v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora (jak je tento pojem definován níže), jak je vymezena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek a v sídle Emitenta.

Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva Emitenta dne 11. prosince 2012.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11 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 (jak jsou definováni dále) v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora, jak je vymezena v článku 11 těchto Emisních podmínek a 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 Agenta pro zajištění. Raiffeisenbank a.s. vyjadřuje svůj souhlas s právy a povinnostmi uvedenými v Emisních podmínkách, které má činit ve vztahu k jednotlivým Vlastníkům dluhopisů v Prohlášení Raiffeisenbank a.s., které je součástí Emisních podmínek a je uveřejněno na <http://www.rb.cz/attachments/pdf/informacni-servis/profil-banky/informacni-povinnost/korporatni-emise/prohlaseni-rb-cpi-byty.pdf>.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11 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**“). Pokud příslušný orgán Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“), případně na jiný regulovaný trh cenných papírů, který by BCPP nahradil, rozhodne o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, budou mít Dluhopisy status kótovaného cenného papíru počínaje Datem emise (jak je tento pojem definován níže).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11 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**“).

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

1 Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

Dluhopisy budou vydány jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele.

Jednotlivé emise Dluhopisů mohou být Emitentem vydány každá ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě a v počtu uvedeném v příslušném Doplňku dluhopisového programu, přičemž celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 3.800.000.000 CZK (slovy: tři miliardy osm set milionů korun českých) a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých), splatnost jakékoli emise nesmí přesáhnout datum 7. května 2021 a současně v žádném okamžiku nemůže v důsledku vydání jakékoli emise dojít k porušení jakéhokoli ustanovení těchto Emisních podmínek, zejména ustanovení článku 4.2 těchto Emisních podmínek. Název každé emise Dluhopisů a ISIN bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

1.2.1 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, IČO 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).

1.2.2 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 v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

1.3 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání kupónů jako samostatných cenných papírů se vylučuje.

1.4 Některé závazky Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu každému Vlastníkovi Dluhopisu a poměrný úrokový výnos a zavazuje se mu vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a Zákona o dluhopisech.

1.5 Rating

Rating Emitenta ani Dluhopisů nebyl k datu Základního prospektu proveden. Bude-li ve vztahu k jakémukoli emisi Dluhopisů rating proveden, bude tato skutečnost uvedena v příslušném Emisním dodatku.

2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní kurz

Datum každé emise Dluhopisů (dále jen „**Datum emise**“) bude uvedeno v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Emitent vždy vydá veškeré Dluhopisy v rámci dané emise nejpozději do 5 Pracovních dnů od Data emise. Emisní kurz každé emise Dluhopisů (dále jen „**Emisní kurz**“) k Datu emise bude stanoven v Doplňku dluhopisového programu.

2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Předpokládaný objem Dluhopisů bude k Datu emise upsán způsobem uvedeným v příslušném Emisním dodatku. Místem úpisu je Česká republika.

Dluhopisy budou vydány způsobem uvedeným v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

2.3 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů; Lhůta pro upisování emise dluhopisů

Předpokládaná jmenovitá hodnota každé emise bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Lhůta pro upisování každé emise (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) začne běžet 0:00 k Datu emise a bude ukončena nejpozději k 24:00 Data emise.

Dluhopisy budou vydány minimálně v objemu 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých) a výnos z těchto Dluhopisů bude použit přednostně na plné splacení Existujícího úvěru. Současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK. Bez zbytečného odkladu po uplynutí 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) zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné 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 stejným 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 stejné Emise dluhopisů.

3.2 Zajištění dluhopisů a Agent pro Zajištění

3.2.1 Zajištění Dluhopisů

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou v souladu s článkem 3.2.6 těchto Emisních podmínek zajištěny ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k následujícím Zastaveným nemovitostem, Pohledávkám z pojistné smlouvy, Pohledávkám z vázaného účtu a Akciím (dále jen „**Zajištění**“):

(i) Zastavené nemovitosti

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Třída 5. května, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	4855	217	1919
	4856	218	1920
	4853	217	1921
	4854	217	1922
	4844	207	1927
	4845	206	1928
	4846	206	1929
	4847	208	1930
	4848	212	1935
SOUČET:		1,908	

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Havířská, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2735/3	159	1983
	2735/4	162	1984
	5786/10	160	1985
	5786/11	164	1986
	5786/16	160	1987
	5786/12	161	1988
	5786/13	158	1989
	5786/14	163	1990
	5786/15	159	1991
	5786/17	163	1992
	5786/18	159	1993
	5786/19	163	1994
	5786/55	197	2021
	5786/56	197	2022
	5786/57	218	2023
	5786/58	216	2024
	5786/59	217	2025
	5786/126	363	2035
	5786/127	363	2036

SOUČET:	3,702
---------	-------

adresa:	katastrální území: Česká Lípa
---------	-------------------------------

Okružní, LV 9853

na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
5786/30	197	1997
5786/29	197	1998
5786/28	205	1999
5786/27	186	2000
5786/26	196	2001
5786/25	197	2002
5786/54	161	2026
5786/53	159	2027
5786/24	240	2033
5786/23	241	2034
5786/119	166	2080
5786/118	161	2081
5786/116	165	2082
5786/115	161	2083
5786/70	215	2098
5786/69	219	2099
5786/68	218	2100
5786/67	218	2101
5786/66	218	2102
5786/65	219	2103
5786/64	197	2161
5786/63	175	2162
5786/62	174	2163
5786/61	175	2164
5786/60	175	2165
5786/78	159	2166
5786/79	163	2167
5786/80	158	2168
5786/81	164	2169
5786/82	159	2170
5786/83	165	2171
5786/84	159	2172
5786/85	164	2173
5786/97	175	2200
5786/98	176	2201

5786/99	176	2202
5786/100	176	2203
5786/101	197	2204
5786/103	165	2205
5786/102	160	2206
5786/105	176	2207
5786/104	176	2208
5786/107	177	2209
5786/106	177	2210
5786/109	177	2211
5786/108	176	2212
5786/128	360	2215
5786/131	383	2216
5786/132	382	2217
5786/135	383	2218
SOUČET:	9,918	

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Příbramská, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/33	177	2004
	5786/32	177	2005
	5786/48	196	2028
	5786/49	196	2029
	5786/50	216	2030
	5786/51	215	2031
	5786/52	216	2032
SOUČET:		1,393	

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Uranová, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/35	178	2006
	5786/34	177	2007
	5786/41	197	2008

	5786/40	197	2009
	5786/39	216	2010
	5786/38	214	2011
	5786/37	215	2012
	5786/36	216	2013
SOUČET:		1,610	

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Josefa Maštálka, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/45	177	2017
	5786/44	178	2018
	5786/47	177	2019
	5786/46	178	2020
SOUČET:		710	

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Severní, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/74	180	2094
	5786/73	180	2095
	5786/72	180	2096
	5786/71	180	2097
	5786/94	177	2150
	5786/93	177	2151
	5786/110	196	2154
	5786/111	195	2155
	5786/112	196	2156
	5786/113	195	2157
	5786/114	195	2158
SOUČET:		2,051	

adresa:		katastrální území: Česká Lípa	
Zoubkova, LV 9853			

na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
5786/92	195	2144
5786/91	195	2145
5786/90	195	2146
5786/89	196	2147
5786/88	196	2148
5786/87	197	2149
5786/77	196	2159
5786/76	197	2160
SOUČET:	1,567	

obec	ČESKÝ TĚŠÍN	katastrální území:	Český Těšín
LV 5035			
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.	
Nádražní/Svibická	486	268	273
	1776/2	3,627	zeleň k bd:
	1775	241	818
Kpt. Jaroše	1774	238	817
	1773	238	816
	1772	241	815
Bezručova	397	267	849
Smetanova	398	190	869
	277/1	1,055	společný dvůr k bd:
	277/2	183	1184
Moskevská	277/3	182	1185
	277/4	178	1186
	402	218	1201
Dvořákova	403	194	1202
	411	184	1203
	265/1	410	společný dvůr k bd:
Štefánikova	265/2	147	1207
	265/3	160	1208
Pražská	265/4	200	1209
	429/1	176	jiná plocha k bd:
	429/13	1	budova LV 3900
Bezručova	429/14	1	budova LV 3449
	425/5	388	1210
	425/4	378	1211

Smetanova	425/3	452	1212
	425/2	390	1213
	425/1	1,528	jiná plocha k bd:
Okružní	1893/18	292	1744
	1893/44	646	1760
Svibická	2941/33	262	1791
Polní	2941/64	107	1816
Cihelní	2941/73	456	1823
SOUČET:		14,485	

adresa: Obec: Český Těšín		katastrální území: Dolní Žukov	
Frydecká 111, LV 3780			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1398	478	111
	1399	1,383	zahrada - přístup k BD
SOUČET:		1,861	

obec: DĚČÍN		katastrální území: Bynov	
LV 468			
na parcelním čísle		výměra v m2	budova č.p.
	866	259	329
	867	271	328
SOUČET:		530	

adresa: Děčín		katastrální území: Podmokly	
LETNÁ, ul. U Tvrze, LV 2694			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2889/35	308	1423
	2889/11	240	1447
	2889/10	240	1448
	2889/15	216	1455
	2889/14	216	1456
	2889/13	216	1457
	2889/12	215	1458
SOUČET:		1,651	

obec:	Litvínov	katastrální území:	Hamr u Litvínova
-------	----------	--------------------	------------------

LV 1081

na parcelním čísle	výměra v m2	budova č.p.
591	243	237
592	244	238
593	242	239
747	297	
SOUČET:		1,026

obec:	LITVÍNOV	katastrální území:	Horní Litvínov
-------	----------	--------------------	----------------

LV 3241

na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
126/43	323	2028
126/44	278	2027
126/45	266	2026
126/48	316	2029
126/50	265	2031
319/1	1,041	2050
319/2	5,345	zeleň
319/6	890	zeleň
480/19	239	932
480/20	246	931
508/2	247	2140
508/3	271	2138
508/4	271	2139
508/5	271	2141
508/7	385	bez č.p./č.e.
516/4	254	363
516/5	255	362
564/4	234	898
564/5	233	897
564/30	737	2097
564/31	470	2090
564/32	450	2091
564/33	407	2092
564/34	332	2093

564/35	256	2094
649/5	280	984
665/2	279	986
665/3	282	987
665/4	285	988
665/5	278	989
665/6	286	990
665/7	284	985
765/1	233	941
765/2	260	942
788/17	377	361
788/18	558	360
1238/1	312	901
1238/2	324	902
1238/3	314	903
1336/2	242	1701
1336/3	255	1702
1336/4	253	1703
1338/2	495	909
1338/3	435	908
1338/4	430	907
1338/5	382	906
1338/6	388	905
1338/7	425	904
1345/41	282	1686
1345/42	284	1687
1697/1	314	1678
1697/2	318	1679
1877/2	1,154	1719
1877/3	860	zeleň
1877/4	649	komunikace
1877/5	30	zbořeniště
1986/2	334	1622
2033	380	1583
2035	375	1584
2037	376	1585
2039	376	1586
2041	197	1587
2044/8	1,715	1623
2431/3	400	2087
2441/1	400	2086

2660	362	1685
2661/1	318	1684
2663/1	324	1683
2664/1	315	1682
2665/1	316	1681
2667	303	1680
2809	632	1707
2810	345	1706
2811	342	1705
2812	347	1704
2814	718	1710
2815	686	1709
2816	625	1708
2817/2	20	6357
2817/3	19	6356
2817/4	19	6355
2817/5	19	6354
2817/6	19	6353
2817/7	20	6352
2817/8	19	6351
2817/9	20	6350
2817/10	20	6349
2817/11	19	6348
2817/12	19	6347
2817/13	20	6346
2817/14	19	6345
2817/15	19	6344
2870	551	2076
2871	587	2075
2872	475	2074
2875	302	2065
2876	312	2064
2877	308	2063
2878	308	2062
2883	2,202	2128
2884/1	517	2126
2884/2	1,148	2127
2885/1	456	2129
2885/2	341	2130
2885/3	429	2131
2885/4	395	2132

2895	461	2116
2896	377	2115
2897	416	2114
2898/1	508	2113
2898/2	372	2112
2898/3	288	
2898/4	204	2111
2899/1	306	2105
2899/2	544	2104
2899/3	512	2103
2899/4	474	2102
2899/5	513	2101
2900/1 (na LV 60000)	486	
2900/4	76	
2900/5 (na LV 60000)	43	2123
2900/2 (na LV 60000)	381	2124
2900/3 (na LV 60000)	397	2125
SOUČET:	50,976	

obec:	LITVÍNOV	katastrální území:	Janov u Litvínova
LV 1819			
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.	
295/1	265	247	
295/2	266	248	
295/3	269	249	
295/4	270	250	
295/5	266	251	
295/6	272	252	
296/1	253	265	
296/2	252	266	
296/3	254	267	
296/4	254	268	
296/5	253	269	
296/6	255	270	
298/1	230	271	
298/2	223	272	
298/3	225	273	
298/4	226	274	

298/5	224	275
298/6	233	276
299/1	230	277
299/2	224	278
299/3	225	279
299/4	226	280
299/5	224	281
299/6	231	282
303/1	226	238
303/2	218	239
303/3	222	240
303/4	221	241
303/5	218	242
303/6	219	243
303/7	219	244
303/8	221	245
303/9	226	246
309/1	293	287
309/2	277	288
577/191	381	zeleň
577/192	408	ost. komunikace
577/193	331	zeleň
577/194	415	zeleň
SOUČET:		9,945

obec:	LITVÍNOV	katastrální území:	Horní Litvínov
LV 941			
pozemek parc.č.		výměra v m2	
	56/21	103	
	56/22	113	
	56/23	120	
	56/42	149	
	56/84	115	
	56/87	110	
SOUČET:		710	

adresa:	Most	katastrální území:	Most II
---------	------	--------------------	---------

Václava Talicha, LV 3865			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	6689/1	497	1490
SOUČET:		497	

adresa:		okres Liberec, obec: Nové Město pod Smrkem	katastrální území:	Hajniště pod Smrkem
Hajniště, LV 34				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	313	300	2	
	314	2,437	ostatní plocha	
SOUČET:		2,737		

adresa:		Jablonec nad Nisou	katastrální území:	Jablonec nad Nisou
Na Vršku, LV 11384				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	5058	361	3921	
SOUČET:		361		

adresa:		LIBEREC IV - Perštýn	katastrální území:	Liberec
nám. Pod Branou LV 9734				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova / poz k č.p.	
	3665	186	438	
	3666	175	439	
	3668	169	441	
	3669	196	442	
	3670/2	47		
	3671	425	pozemek k č.p.	
	3674	102	pozemek k č.p.	
	3676	223	454	
	3675	254	533	
	3679/2	704	pozemek k č.p.	
SOUČET:		2,481		

obec:	NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM	katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Mánesova, LV 279			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	146	193	928
SOUČET:		193	

obec:	NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM	katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Myslbekova, Švermova, LV 279			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	781	242	942
	782	190	943
	783	192	944
	760	165	945
	761	201	946
	762	164	947
	763	206	948
SOUČET:		1,360	

obec:	NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM	katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Uhelná, LV 279			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	839	162	932
	838	164	933
	837	207	934
SOUČET:		533	

obec:	NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM	katastrální území:	Nové Město pod Smrkem
Vaňkova, LV 279			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	755	259	922
	754	276	923
Smetanova	791	259	924
	790/1	1,721	trvaly travní porost

	790/2	53	trvaly travní porost
	790/3	651	trvaly travní porost
SOUČET:		3,219	

adresa: LIBEREC VI - Rochlice		katastrální území: Rochlice u Liberce	
nám. Na Lukách, LV 1535			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	406	163	362
	407	424	
	408	152	363
	409	397	
	410	148	364
	411	386	
SOUČET:		1,670	

adresa: SLANÝ		katastrální území: Slaný	
Tomanova / Lidická, LV 5015			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2427	240	1638
	2428	239	1639
	2439	320	1650
SOUČET:		799	

adresa: SLANÝ		katastrální území: Slaný	
Žižkova, Záfortenská, LV 5015			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2182	229	1546
	2183	230	1545
SOUČET:		459	

adresa: Teplice		katastrální území: Teplice	
Fráni Šrámka, LV 4738			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1722/3	267	2579
	1722/5	278	2580

SOUČET:	545
---------	-----

adresa:	Třinec	katastrální území:	Dolní Líštná
HABROVÁ, LV 5550			
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.	bytová jednotka
1346	248	403	403/6
			403/18 id. 1/17
MAJITEL POZEMKŮ A BUDOV:		podíl:	
název:	CPI BYTY, a.s., Václavské náměstí 1601/47, Praha 1	LV 5551 LV 5550	

adresa:	Třinec	katastrální území:	Dolní Líštná
HABROVÁ, LV 5616			
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.	bytová jednotka
1347	261	402	402/1
			402/18 id. 1/17
MAJITEL POZEMKŮ A BUDOV:		podíl:	
název:	CPI BYTY, a.s., Václavské náměstí 1601/47, Praha 1	LV 5616 LV 5618 LV 5620	

obec:	Třinec	katastrální území:	Dolní Líštná
Dolní Líštná, LV 5516			
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.	
61	394	135	
39	3,473	zahrada	
40	1,057	ostatní komunikace	
41	1,475	zahrada	
53	592	ostatní komunikace	
87	1,037	trvalý travní porost	
88	274	zahrada	
93	7,223	zahrada	
95	980	zahrada	
409	162	zahrada	
410	930	jiná plocha	

411/4	1,361	113
412	676	114
413	18	budova na LV 4940
414	4,955	zahrada k č.p.
420	391	115
415	6,551	zahrada k č.p.
416	287	116
417	4,443	117
418	272	zahrada k č.p.
419	302	zahrada k č.p.
422	304	zahrada k č.p.
423	274	zahrada k č.p.
424	288	118
421	389	119
425	59	ostatní komunikace
426	2,229	zahrada k č.p.
427	1,961	zahrada k č.p.
438	873	120
439	789	121
440	732	122
441	2,030	zahrada k č.p.
442	1,192	zahrada k č.p.
443	1,774	123
444	741	124
445	748	125
446	832	126
447	1,685	zahrada k č.p.
448	11,795	zahrada k č.p.
54	87	zastavěná plocha..
55	3,496	133
56	392	134
57	339	zahrada k č.p.
58	579	zahrada k č.p.
59	568	zahrada k č.p.
60	333	zahrada k č.p.
62	216	136
63	87	zastavěná plocha..
94	4,125	137
98	323	138
96	353	139
97	324	140

374/1	1,371	zahrada k č.p.
372	3,236	zahrada k č.p.
376	494	148
375	821	149
373	2,375	150
377	44	jiná plocha
378	357	zahrada
379	38	ostatní komunikace
380	4,627	zahrada
384	423	zahrada
385	264	zahrada
386	268	zahrada
387	425	zahrada
389	3,620	zahrada
381	644	151
382	400	152
383	2,809	153
388	401	154
369	199	ostatní komunikace
368	893	179
367	894	180
366	4,565	zahrada k č.p.
370	4,349	zahrada k č.p.
371	2,782	ostatní komunikace
460	171	zahrada k č.p.
461	101	ostatní komunikace
463	204	183
464	200	184
467	210	185
468	208	186
471	205	187
472	203	188
475	219	189
476	218	190
477	209	191
515	212	192
516	210	193
517	209	194
518	219	195
519	212	196
520	221	197

521	163	neplodná půda
522	219	198
523	219	199
524	219	200
525	163	neplodná půda
526	219	201
527	219	202
528	216	203
529	216	204
530	217	205
531	216	206
449/18	1,866	manipulační plocha
450/3	697	zahrada
450/21	5,159	zahrada
451	275	207
452	256	208
453	270	209
454	267	210
480	263	211
479	294	212
478	266	213
450/1	2,330	zahrada
496	220	214
495	217	215
494	224	216
493	224	217
492	223	218
491	217	219
490	218	220
489	223	221
499	4,506	zahrada
501/1	20,903	zahrada
513	170	222
512	170	223
511	169	224
510	169	225
509	168	226
508	167	227
507	171	228
506	169	229
505	169	230

	504	169	231
	503	170	232
	502	170	233
	483/1	4,510	společný dvůr
	487/1	5,546	zahrada
	482	476	254
	484	472	255
SOUČET:		170,939	

obec:	TŘINEC	katastrální území:	Karpentná	
Karpentná, LV 206				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
st. st. st. st.	267/2	677	jiná plocha	
	211	646	95	
	222	971	99	
	223	829	100	
	224	604	96	
	413/40	1,507	zahrada	
	413/62	145	ostatní komunikace	
	413/63	3,619	zahrada	
	413/92	1,416	zahrada	
	413/93	42	ostatní komunikace	
	413/94	1,139	ostatní komunikace	
	413/95	43	ostatní komunikace	
	413/114	83	zahrada	
	SOUČET:		11,721	

obec:	TŘINEC	katastrální území:	Konská	
Besední, LV 5494				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	bytová jednotka
	437/4	93	111	111/2
				111/3

adresa:	Třinec - část obce : Kanada	katastrální území:	Konská
LV 5546			
na parcelním čísle / st.:		výměra v m2	budova č.p.

vztah k LV 4851	437/1	209	příjezd k č.p. 111
	437/2	52	bez č.p. /č.e.
	2337	435	zahrada k č.p. 111
Míru	493	635	59
	2457	1,961	zahrada k č.p. 59
	492	631	61
	2458	1,364	zahrada k č.p. 61
Odbojářů	489	446	87
	2462	1,887	zahrada k č.p. 87
	490	437	89
	2461	2,112	zahrada k č.p. 89
	491	451	91
	2460	1,981	zahrada k č.p. 91
	484	555	94
	2463	2,051	zahrada k č.p. 94
	485	527	95
	2464	1,999	zahrada k č.p. 95
	486	555	96
	2465	2,532	zahrada k č.p. 96
	487	540	97
	2466	1,828	zahrada k č.p. 97
	488	463	98
	2470	2,208	zahrada k č.p. 98
Na Aleji	473	1,064	113
	2445	4,064	zahrada k č.p. 113
	474	453	114
	2444	2,077	zahrada k č.p. 114
	475	439	115
	2443	2,107	zahrada k č.p. 115
	569	1,313	116
	2441	3,743	zahrada k č.p. 116
	568	1,346	117
	2440	3,153	zahrada k č.p. 117
Na Samotách	483	486	119
	495	38	
	2459	1,800	zahrada k č.p. 119
	566	1,212	120
	2436	2,718	zahrada k č.p. 120
	482	486	121
	2471	2,091	zahrada k č.p. 121
	478	513	122

	2624	95	zahrada k č.p. 122
	2438	1,971	zahrada k č.p. 122
	481	511	123
	2469	1,986	zahrada k č.p. 123
	477	541	124
	2625	99	zahrada k č.p. 124
	2439	1,904	zahrada k č.p. 124
	480	440	125
	2468	2,335	zahrada k č.p. 125
	479	454	126
	2467	2,302	zahrada k č.p. 126
	476	386	127
	2442	1,799	zahrada k č.p. 127
Na Samotách	2431	6,845	ostatní komunikace
	965	20	budova LV 4829
SOUČET:		76,650	

adresa: Třinec		katastrální území: Lyžbice	
LYŽBICE, LV 8739			
ulice:	na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
Jiráskova	788	139	260
	789	135	261
	790	135	262
	791/1	98	263
	791/2	43	
Wolkerova	780	140	268
	781	135	269
	782	135	270
	783	141	271
Jiráskova	3300	140	272
	3301	135	273
	3302	136	274
	3303	140	275
Wolkerova	3308	139	276
	3307	135	277
	3306	135	278
	3305	139	279
Nerudova	3290	141	280
	3289/1	5	281

	3289/2	131	
	3288/1	110	282
	3288/2	26	
	3287	141	283
Jablunkovská	3322	149	284
	3321	145	285
	3320	146	286
	3319	148	287
	3294	148	288
	3293	145	289
	3292	146	290
	3291	147	291
Wolkerova	3332	149	305
	3331	145	306
	3330	150	307
	3329	146	308
	3328	145	309
	3327	150	310
	3326	146	311
	3325	147	312
Jablunkovská	2099	415	380
	2100	272	381
	2101	277	382
	2102	450	383
nám. T.G.Masaryka	2103	357	384
	2104	317	385
	2105	313	386
	2106	322	387
	2107	432	388
Komenského	2108	328	389
	2109	323	390
	2110	325	391
	2111	356	392
SNP	2116	237	393
	2117	246	394
	2118	241	395
Palackého	2119	527	396
	2120	320	397
	2121	318	398
	2122	315	399
	2123	317	400

nám. T.G.Masaryka	2124	423	401
	2125	312	402
	2126	306	403
	2127	313	404
	2128	361	405
Jablunkovská	2140	235	416
	2141	197	417
	2142	231	418
	2143	234	419
	2144	235	420
Chopinova	2145	225	421
	2146	235	422
Palackého	2163	226	439
	2164	225	440
Jablunkovská	2166	224	442
	2167	224	443
	2168	223	444
Jablunkovská	2173	199	448
	2174	214	449
	2175	213	450
	2176	213	451
	2177	214	452
	2178	198	453
Janáčkova	2179	195	454
	2180	193	455
	2181	194	456
Jablunkovská	2190	232	464
	2191	231	465
	2192	235	466
Jablunkovská	2195	235	469
	2196	231	470
B. Němcové	2208	233	481
	2209	233	482
Palackého	2210	225	483
	2211	222	484
	2212	225	485
	2213	182	486
	2214	240	487
	2215	227	488
	2216	224	489
	2220	226	493

	2221	221	494
	2222	223	495
Janáčkova	2223	244	496
	2224	236	497
	2226	243	499
	2227	235	500
Palackého	2241	194	515
kpt. Nálepky	2549	194	516
	2550	194	517
	2551	194	518
	2552	194	519
	2553	192	520
	2554	195	521
	2555	194	522
	2556	193	523
	2557	193	524
	2558	193	525
	2538/1	198	530
	2533	198	533
Lidická	2626	195	625
	2625	197	626
Kopernikova	3283	225	679
	3284	248	680
Dukelská	3234	226	749
	3235	232	750
	3236	226	751
	3237	228	752
	3238	234	753
	3239	229	754
	3246	212	761
	3247	223	762
	3248	224	763
	3249	210	764
	3250	210	765
	3251	223	766
	3252	209	767
	3253	210	768
	3254	222	769
3255	223	770	
3256	211	771	
Slezská	3139	212	784

	3140	212	785
	3204	213	786
	3203	213	787
Dukelská	3191	408	792
Lidická	3482/1	1,035	795
	3482/2	34	budova na LV 9214
	3347	75	798
	3348	73	799
	3349	73	800
	3350	73	801
	3351	73	802
	3352	73	803
	3353	75	804
SOUČET:		33,164	

obec:	TŘINEC	katastrální území:	Třinec
Bezručova, LV 3246			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1442/2	955	komunikace k bd:
	1442/4	321	90
	1498/2	321	91
	1496/3	2,119	zeleň
SOUČET:		3,716	

obec:	TŘINEC	katastrální území:	Třinec
Družstevní, LV 3246			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	157/1	1,133	zahrada
	157/3	119	zahrada
	157/4	794	485
SOUČET:		2,046	

obec:	TŘINEC	katastrální území:	Třinec
Frydecká, LV 3246			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	681/2	4,586	zahrada

	686/4	25	budova na LV 3109
	686/2	1,614	510
	1548/5	915	543
	1545/2	946	544
SOUČET:		20,537	

obec:	TŘINEC		katastrální území:	Třinec
Jablunkovská, LV 3246				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	2454	149	692	
	2453	145	693	
	2452	146	694	
	2451	149	695	
	2420	150	696	
	2419	146	697	
	2418	147	698	
	2417	150	699	
	2469	534	704	
	2466/1	1,869	ost. komunikace	
	2466/2	230	ost. komunikace	
	2466/4	280	ost. komunikace	
	2466/7	2	ost. komunikace	
	2470/2	826	ost. komunikace	
	2470/4	81	ost. komunikace	
	2470/11	36	ost. komunikace	
	2470/17	8		
	2470/12	39	ost. komunikace	
	2468	886	705	
	2467/1	356	706	
	2467/2	100		
	2467/3	67		
	2467/4	9		
	2400	160	714	
	2399	159	715	
	2398/1	159	716	
	2398/2	257	717	
	2396	259	718	
	2397/1	230	719	
	2397/2	61	společný dvůr	
SOUČET:		7,790		

obec:	TŘINEC		katastrální území:	Třinec
Lesní, LV 3246				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	1468/8	174	452	
	1468/16	218	453	
	1468/7	217	454	
	1468/17	215	455	
	1468/6	174	456	
	1468/1	5,310	zahrada	
	1474/2	410	tr. travní porost	
	1440/2	962	610	
	1440/9	1,210	zahrada	
	1440/10	28	budova na LV 3273	
SOUČET:		8,918		

obec:	TŘINEC		katastrální území:	Třinec
náměstí Míru, LV 3246				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	848/2	161	637	
	848/12	133	638	
	848/13	134	639	
	848/14	137	640	
	846/8	125	641	
	846/10	28		
	846/7	136	642	
	846/6	137	643	
	846/5	133	644	
	846/4	134	645	
	846/3	133	646	
	846/2	134	647	
	846/1	138	648	
	849/7	2,517	ost. komunikace	
	849/11	587	ost. komunikace	
SOUČET:		4,767		

obec:	TŘINEC		katastrální území:	Třinec
lokality Staré Město - OSŮVKY, LV 3246				

na parcelním čísle:	výměra v m2	budova/poz k č.p.
118	3,110	zahrada
119	316	zahrada
120	336	zahrada
122	211	zem. stav bez čp
123	1,143	zahrada
124	692	komunikace k bd:
125	1,245	zahrada
126	632	společný dvůr
128	356	zahrada
129	1,683	komunikace k bd: ! vč. č.p. 140
132	4,191	zahrada
133	1,502	tr. travní porost
134	2,596	tr. travní porost
121	451	95
127	441	96
130	488	97
41	1,864	zahrada
42	2,148	118
131	629	140
97/2	162	komunikace k bd:
105	840	144
63	578	zahrada
65/2	310	komunikace k bd:
66	1,219	155
62	862	163
64	754	170
56/2	146	komunikace k bd:
55	1,166	174
34	908	komunikace k bd:
154/1	623	komunikace k bd:
147	1,679	ostatní plocha
148	813	175
149	1,122	180
150	1,122	181
151	1,201	185
152	8,481	zahrada
153	2,163	tr. travní porost
2585	504	274
136/1	6,804	zahrada

136/2	21	garáž
136/3	21	budova na LV 1075
135	707	306
2592	498	323
2591	499	340
2586	504	345
2607	473	350
2587	510	444
26/2	2,486	zahrada
26/5	24	zem. stav bez čp
26/6	24	zem. stav bez čp
2616	150	626
2615	152	627
1960/1	5,208	zahrada
1960/2	775	ostatní komunikace
1960/3	6,896	zahrada
1960/4	843	ostatní komunikace
1960/5	6,929	zahrada
1960/6	751	ostatní komunikace
1960/7	6,847	zahrada
1960/8	821	ostatní komunikace
1960/9	6,861	zahrada
1960/10	841	ostatní komunikace
1960/11	6,760	zahrada
1960/12	685	ostatní komunikace
1960/13	2,244	zahrada
1960/15	825	ostatní komunikace
1960/16	5,649	zahrada
1960/17	760	ostatní komunikace
1960/18	6,475	zahrada
1960/19	1,086	ostatní komunikace
1960/20	6,252	zahrada
1960/21	781	ostatní komunikace
1960/22	6,498	zahrada
1960/23	1,089	ostatní komunikace
1960/24	6,253	zahrada
1960/25	1,080	ostatní komunikace
1960/26	3,371	zahrada
1960/32	4,974	zahrada
1968/1	65,710	zeleň
1968/11	1,844	zeleň

1968/31	159	bez čp/če, zem.stav
1968/32	161	bez čp/če, zem.stav
1968/33	163	bez čp/če, zem.stav
2588	199	bez čp/če, jiná.stav
2589	56	bez čp/če,obč. vyb.
2608	186	727
2569	187	728
2570	426	729
2571	425	730
2572	143	731
2573	143	732
2574	144	733
2575	143	734
2576	143	735
2560	145	737
2561	145	738
2562	145	739
2563	145	740
2564	143	741
2565	144	742
2566	424	743
2567	422	744
2568	187	745
2609	187	746
2550	188	747
2551	187	748
2552	424	749
2553	424	750
2554	145	751
2555	144	752
2556	144	753
2557	145	754
2558	144	755
2559	144	756
2538	144	757
2539	144	758
2540	145	759
2541	145	760
2542	144	761
2543	145	762
2544	143	763

2545	145	764
2546	143	765
2547	143	766
2548	186	767
2549	188	768
2526	187	769
2527	188	770
2528	143	771
2529	144	772
2530	144	773
2531	144	774
2532	145	775
2533	144	776
2534	144	777
2535	145	778
2536	144	779
2537	144	780
2384	144	781
2385	144	782
2386	145	783
2387	144	784
2388	145	785
2389	145	786
2390	144	787
2391	144	788
2392	144	789
2393	144	790
2394	145	791
SOUČET:		232,741

obec:	TŘINEC		katastrální území:	Třinec
lokality Staré Město, LV 3246				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
Alešova	2427	138	649	
	2428	134	650	
	2429	135	651	
	2430	140	652	
Čapkova	2434	140	653	
	2435	136	654	

	2436	135	655
	2437	139	656
Reymontova	2447	139	657
	2446	137	658
	2445	134	659
	2444	140	660
Nerudova	2474	139	661
	2475	135	662
	2476	135	663
	2477	140	664
Reymontova	2460	140	665
	2459/1	41	666
	2459/2	259	
	2459/3	60	
	2458	136	667
	2457	139	668
Jiráskova	2484	141	669
	2483	135	670
	2482	137	671
	2481	140	672
Komenského	2521	590	678
	2516	592	679
	2501	596	680
17. listopadu	2513	597	683
	2498	599	684
	2492	598	685
Pod břehem	2510	594	686
	2495/1	334	687
	2495/2	259	
Čapkova	2438	141	688
	2439/1	135	689
	2440/1	136	690
	2441	139	691
Reymontova	2464	140	700
	2463	135	701
	2462	136	702
	2461	140	703
17. listopadu	2519	596	707
Alešova	2413	159	709
	2412	157	710
	2411	160	711

Mánesova	2410	160	712
	2416	161	792
	2415	160	793
	2414	162	794
Erbenova	1235/13	266	803
SOUČET:		11,366	

obec:	TŘINEC	katastrální území:	Třinec
ostatní pozemky, LV 3246			
lokality / na parc. čísle:		výměra v m2	druh pozemku
	209	534	zahrada
SOUČET:		534	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Bukov
Kapitána Jaroše, LV 3			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova/ poz. k č.p.
	260/2	889	447
	260/9	181	
	260/1	819	457
	260/10	183	
	260/11	1,053	458
	260/12	181	
	260/13	643	459
	260/14	179	
	260/15	769	462
	260/16	177	
	260/4	788	473
	260/7	177	
	260/3	682	474
	260/8	177	
	261/1	1,004	500
	261/2	182	
SOUČET:		8,084	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Bukov
---------	----------------	--------------------	-------

Sovova, LV 3			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	260/5	702	520
	260/6	180	
SOUČET:		882	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Bukov	
Vojnovičova, LV 3			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova/ poz. k č.p.
	262	182	501
	263	1,056	
	266	1,283	zeleň
	267/2	176	513
	267/1	176	514
	265	975	zeleň
	264/2	176	515
	264/1	176	516
SOUČET:		4,018	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Bukov	
Kapitána Jaroše, LV 3			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova/ poz. k č.p.
	1575	851	
	1576	503	
	1577	263	
	1578	1,072	
	1580	926	
	1581	264	
	1602	68	
	1604	465	
	1617	480	
	1618	204	
	1620	562	
	1788/1	433	
	1803	1,753	
	1804	455	
	1816	761	

	1823	1,003
	1829	620
	1835	273
	1842	144
	1847/1	112
SOUČET:		11,212

adresa:	okres Ústí nad Labem, obec Chlumec	katastrální území:	Hrbovice
Hrbovice, LV 62			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	74/1	2,022	
	75	2,162	
	79	101	
	299/1	422	
	314/48	8	
	325	36	bez č.p. /č.e
	326	1,083	
	328	112	
SOUČET:		5,946	

adresa:	okres Ústí nad Labem, obec Chlumec	katastrální území:	Chlumec u Chabařovic
Boženy Němcové, Krokova, LV 152			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1041	243	206
	1040	226	207
	1039	238	208
	1038	250	209
	1037	1,504	pozemek k č.p.
SOUČET:		2,461	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Klíše
LV 1854			
ulice	na parc. č.:	výměra v m2	budova / poz. k č.p.
Klíšská	1198	228	177
	1405/1	202	351
Na Vlnovce	1287/1	726	711

Za Válcovnou	1592	274	863
	1593/1	430	
	1590	270	864
	1591	596	
	1588	274	865
	1589/1	582	
	1586	318	866
	1587/1	537	
	1184	194	888
Na Popluží	1185/6	675	ostatní plocha
Na Drahách	1893	91	905
	1371/44	5	stavba na LV 1318
	1371/45	15	stavba na LV 1320
plocha mezi garážemi soukr. vlastníků při ulici Okružní	1338/2	296	zahrada
	1366/5	2	zbořeniště
	1371/1	4,148	ostatní plocha
	1371/29	19	zbořeniště
	1373/1	3,249	zahrada
	1373/5	505	zahrada
	1373/7	378	zahrada
SOUČET:		14,014	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Krásné Březno
LV 118			
ulice:	parcelní č.	výměra v m2	budova č.p.
Družstevní	513	141	377
	525/39		513 ostatní plocha
	525/41		212 ostatní plocha
	525/42	391	410
	525/43	225	411
	525/44	279	412
	525/55		800 ostatní plocha
	525/57		195 ostatní plocha
	525/58	385	413
	525/59	226	414
	525/60	280	415

	525/61	434	ostatní plocha
	527/1	72	ostatní plocha
Křížikova	1569	271	481
Vojanova	1279	1,228	535
Dr. Horákové	1480/29	441	627
SOUČET:		6,520	

obec:	POVRLY	katastrální území:	Neštědice
LV 487			
na parcelním čísle		výměra v m2	druh pozemku:
	30	621	ostatní plocha
SOUČET:		621	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Neštěmice
LV 1660			
na parcelním čísle		výměra v m2	budova č.p.
Sibiřská	1336	295	18
	1337	243	32
Seifertova	716	461	196
Studentská	204	237	270
Mlýnská	834	295	317
SOUČET:		1,531	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Předlice
Na Vantrokách, LV 565			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Na Vantrokách	913	811	zahrada
	784	2,595	ost. komunikace
	1014/6	10,356	jiná plocha
SOUČET:		13,762	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Střekov
pozemky, LV 705			

na parcelním čísle:		výměra v m2	vztah k budově č.p.
Kojetická	597	389	112
Purkyňova, Riegrova	1899	2,033	1180
	1869/1	775	
Železničářská	2161	251	1595
	2164	182	983
Děčínská	3019	228	773
Žukovova	2502	54	753
SOUČET:		3,854	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Střekov	
Děčínská, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	3017	617	771
	3019	226	773
SOUČET:		843	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Střekov	
LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	3041/22	563	
SOUČET:		563	HPP

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Střekov	
Kojetická, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	597	389	112
	1087	286	293
SOUČET:		675	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Střekov	
Myslbekova, Purkyňova, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Purkyňova	1803	284	907
Myslbekova	1904	259	912
SOUČET:		543	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Sřekov
Těšínská, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2373	90	1005
	2387/5	97	zahrada k č.p.
	2372	97	1017
	2387/6	78	zahrada k č.p.
	2266	132	1028
	2260/7	69	zahrada k č.p.
SOUČET:		563	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Sřekov
Tolstého, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1270	976	1056
SOUČET:		976	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Sřekov
Truhlářova, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	3241/46	309	1421
	3241/45	310	1422
	3041/50	479	ostatní komunikace
SOUČET:		1,098	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Sřekov
Železničářská, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2163	227	983
	2302	424	1125
	2162	145	1595
SOUČET:		796	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Sřekov
---------	----------------	--------------------	--------

Žukovova, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	287	266	90
	2502	108	753
SOUČET:		374	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Svádov	
Vítězná 117, LV 144			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	63	373	117
	642/60	77	jiná plocha
	642/69	131	zeleň
	642/70	185	zeleň
SOUČET:		766	

obec: TRMICE		katastrální území: Trmice	
Trmice, LV 903			
na parcelním čísle:		výměra v m2	
	1766/5	43	orná půda
	1766/6	463	orná půda
	1766/15	5,207	orná půda
SOUČET:		5,713	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Tuchomyšl	
Tuchomyšl, LV 98			
na parcelním čísle:		výměra v m2	
	1923	10,826	
SOUČET:		10,826	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Ústí nad Labem	
pozemky, LV 3787			
na parcelním čísle:		výměra v m2	vztah k budově č.p.
Bratislavská	1802	465	2285 - 2288
Londýnská	587	106	727, 743
	575/4	277	

Palachova	528/2	162	1388
	527/2	27	1473
	533/2	63	1775
	534/2	82	1774
Bělehradská	2101/2	220	1471
	2101/3	228	
	2122/11	228	u garáží (bez vztahu)
Masarykova	970	1,334	1840
Sadová, Masarykova	713	341	1917
	706/1	1,035	nádvoří BD
Bělehradská, Ondříčkova, Hilarova, Mošnova	2052/1	2,092	1961 - 1965
	2056/3	841	ostatní plocha
Mošnova	1935	505	1966, 1967
Klíšská, Solvayova	486	764	2051
	488	673	2057
	478/27		ostatní plocha
Masarykova	1734/18	192	3094
	1734/19	167	3093
	1734/25	209	3085
	1734/32	494	ostatní plocha
	1734/34	762	ostatní plocha
	1734/49	190	ostatní komunikace
Hollarova	2247	664	2158
	2249	684	2164
	2251	730	2165
Ženiškova	2240	806	2173
	2238	874	2172
	2236	751	2171
	2234/1	1,249	2170
	2234/2	154	
	2234/3	46	
Bělehradská	2016	2,859	2210, 2211
Ivana Olbrachtova	1981	4,431	2278
Králova Výšina	1615	405	tr. travní porost
Mošnova	2034/1	2,057	2234
			2234
Obránců Míru	2014	1,440	ostatní plocha
	2007/1	2,446	2242
	2007/2	42	budova ČEZ Distribuce
	2062/1	235	zahrada (bez vztahu)

Stará	810/53	2,305	2481 - 2484
	810/54	161	
Pod Parkem	4949/52	439	2557 - 2562
Jana Zajíce	4949/629	1,196	2879
Šumavská	4400/202	116	2959, 2960
	4400/203	94	
	4306/11	901	ostatní komunikace
Mošnova	1941/6	1,174	ostatní plocha, zeleň
	1941/13	625	ostatní plocha, zeleň
	1941/17	916	ostatní plocha, zeleň
	1941/20	1,044	ostatní plocha, zeleň
	1941/24	1,988	ostatní plocha, zeleň
	1941/26	1,509	ostatní plocha, zeleň
Hornická	1287/18	341	2457, 2458
	1287/21	1,125	
Na Vyhliďce, Veslavínova	2139/2	298	2028
	2140/1	652	
SOUČET:		46,214	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Ústí nad Labem
CENTRUM, LV 3787			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Hrnčířská	2493/20	285	3
Hrnčířská	2493/21	276	4
Hrnčířská	2493/22	277	5
Hrnčířská	2493/23	270	6
Hrnčířská	2493/24	276	7
Hrnčířská	2493/25	283	8
Hrnčířská	2493/26	281	9
Hrnčířská	2493/27	295	10
Důlce	2349/1	236	83
Bratislavská	1807	150	1405
Důlce	2352	146	2080
Důlce	2358	158	2092
Důlce	2359	206	2093
Důlce	2357	157	2094
Důlce	2356	157	2104
Důlce	2355	158	2105

Důlce	2354	156	2106
Bratislavská	1806	242	2285
Bratislavská	1805	259	2286
Bratislavská	1804	260	2287
Bratislavská	1803	202	2288
Horova	1758/2	191	2334
SOUČET:		4,921	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Ústí nad Labem	
CENTRUM, LV 3787			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Masarykova	697	397	706
Londýnská	586	343	727
Pasteurova	589/1	213	729
Londýnská	585	225	740
Londýnská	588	260	743
Londýnská	591	260	770
Bělehradská	1787	224	1192
Elišky Krásnohorské	2117	168	1222
Bělehradská	1850/1	321	1363
Palachova	528/1	422	1388
Bělehradská	2101/4	315	1471
Palachova	527/1	492	1473
Palachova	542	268	1759
Palachova	534/1	363	1774
Palachova	533/1	273	1775
Palachova	524	232	1784
Palachova	523	547	1785
České mládeže	525	310	1796
České mládeže	526	533	1797
Londýnská	699	657	1839
Masarykova	969	651	1840
Londýnská	639/1	473	1875
Sadová	712	534	1917
U Jeslí	303	636	1920
Růžový Palouček	711	656	1950
Ondříčkova	2047	891	1961
Ondříčkova	2048	891	1962
Ondříčkova	2049	936	1963

Mošnova	2050	306	1964
Mošnova	2051	443	1965
Mošnova	1956	666	1966
Mošnova	1954	686	1967
Mošnova	1953	1,013	1968
Mošnova	1952/1	773	1969
Bělehradská	2055	1,119	1970
Masarykova	735	531	1971
Na Vyhlídce	2141	178	2028
Klíšská	485	637	2051
Masarykova	707	195	2310
Masarykova	706/2	242	2311
Masarykova	706/3	243	2312
Masarykova	706/4	244	2313
Masarykova	706/5	345	2314
Sadová	706/6	191	2315
Masarykova	1734/2	442	3085
Masarykova	1734/3	444	3087
Masarykova	1734/4	441	3090
Masarykova	1734/5	442	3093
Masarykova	1734/6	444	3094
Masarykova	1734/7	445	3095
SOUČET:		22,961	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Ústí nad Labem
CENTRUM, LV 3787			
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.	
Hollarova	2246	720	2158
Hollarova	2248	686	2164
Hollarova	2250	679	2165
Ženiškova	2233	552	2170
Ženiškova	2235	691	2171
Ženiškova	2237	723	2172
Ženiškova	2239	586	2173
Mošnova	1960	797	2195
Mošnova	1958/1	704	2196
Bělehradská	2017	146	2210
Bělehradská	2015	173	2211
Bělehradská	1980	199	2212

Bělehradská	1978	212	2213
Bělehradská	1976	200	2214
Pod Školou (Bělehradská)	1600	140	2215
Pod Školou (Bělehradská)	1601	140	2216
Bělehradská	1598	139	2224
Bělehradská	1597	140	2225
Mošnova	2028	400	2234
Ondříčkova	2037	191	2235
Ondříčkova	2035	191	2236
Ondříčkova	2033	332	2239
Ondříčkova	2032	290	2240
Ondříčkova	2031	333	2241
Obránců míru	2005	201	2242
Pod Školou	1613	148	2255
Pod Školou	1614	150	2256
Pod Školou	1589	148	2257
Pod Školou	1588	149	2258
Obránců míru	2019	155	2277
Ivana Olbrachtova	1982	156	2278
Mošnova	2003	380	2281
Hornická	1287/20	320	2457
Hornická	1287/19	325	2458
Stará	810/55	318	2481
Stará	810/56	287	2482
Stará	810/57	220	2483
Stará	810/58	324	2484
	478/28		bez čp/če
SOUČET:		12,645	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Ústí nad Labem
sídlíště SEVERNÍ TERASA, LV 3787			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Pod Parkem	4949/59	281	2557
Pod Parkem	4949/60	238	2558
Pod Parkem	4949/61	261	2559
Pod Parkem	4949/62	278	2560
Pod Parkem	4949/63	238	2561
Pod Parkem	4949/64	263	2562

Sociální péče	4949/553	2,344	2768
Jana Zajíce	4949/628	335	2879
Muchova	4949/531	590	2888
Šumavská	4400/75	476	2959
Šumavská	4400/76	267	2960
SOUČET:		5,571	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Všebořice	
Lipová, LV 893			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	498	151	148
	497	136	149
	785/2	1,107	jiná plocha
	785/3	532	jiná plocha
SOUČET:		1,926	

(společně dále jen „Zastavené nemovitosti“).

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Emitent prohlašuje, že předmětem Zajištění nejsou veškeré nemovitosti ve vlastnictví Emitenta, ale pouze Zastavené nemovitosti definované výše v tomto článku. Předmětem zajištění nejsou nemovitosti v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha, přičemž se jedná o cca 700 bytů z celkového počtu 12.600 bytů ve vlastnictví Emitenta, a dále předmětem zajištění nejsou následující nemovitosti, přičemž hodnota těchto nemovitostí je k 31. prosinci 2012 1.781.300.000 CZK:

budova č.p. 806 na pozemku parc č. 582/4, pozemek parc. č. 582/4, katastrální území 775266 Krásné Březno, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 118 pro obec 554804 Ústí nad Labem

budova č.p. 2057 na pozemku parc č. 487, pozemek parc. č. 487, budova č.p. 1709/17 na pozemku parc č. 541, pozemek parc. č. 541, budova č.p. 1526/29 na pozemku parc č. 2128, pozemek parc. č. 2128, pozemek parc. č. 2129, katastrální území 774871 Ústí nad Labem, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 3787 pro obec 554804 Ústí nad Labem

budova č.p. 1180 na pozemku parc č. 1900, pozemek parc. č. 1900 o, budova č.p. 1179 na pozemku parc č. 3041/2, pozemek parc. č. 3041/2, budova č.p. 905/4 na pozemku parc č. 1938, pozemek parc. č. 1938, katastrální území 775258 Střekov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 705 pro obec 554804 Ústí nad Labem;

budova č.p. 2050 na pozemku parc č. 319/1, pozemek parc. č. 319/1, katastrální území 686042 Horní Litvínov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 3241 pro obec 567256 Litvínov;

budova č.p. 174 na pozemku parc. č. 257, pozemek parc. č. 257, katastrální území 775002 Předlice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 565 pro obec 554804 Ústí nad Labem;

budova č.p. 284 na pozemku parc. č. 521, pozemek parc. č. 521, pozemek parc. č. 522, katastrální území 775096 Bukov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 3 pro obec 554804 Ústí nad Labem;

budova č.p. 972 na pozemku parc. č. 2012, pozemek parc. č. 2012, pozemek parc. č. 2024/17, pozemek parc. č. 2024/4, pozemek parc. č. 2559, budova 981 na pozemku parc. č. 1967, pozemek parc. č. 1967, pozemek parc. č. 1969/4, budova č.p. 994 na pozemku parc. č. 2001, pozemek parc. č. 2001, pozemek parc. č. 2010/23, pozemek parc. č. 2010/11, pozemek parc. č. 2564, budova č.p. 1000 na pozemku parc. č. 1979, pozemky parc. č. 1979, 1982/7, 1982/3, 1984, 1996/21, 2551, 1996/4, budova č.p. 1005, na pozemku parc. č. 1984, budova č.p. 1027, na pozemku č. 1823, pozemky parc. č. 1823, 1828/8, budova č.p. 1036, na pozemku parc. č. 1940, pozemky parc. č. 1940, 1943/7, budova č.p. 1039, na pozemku parc. č. 1934, pozemky parc. č. 1934, 1935/4, 1935/7, 2566, katastrální území 706523 Nové Město pod Smrkem, zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, na listu vlastnictví 279 pro obec 554265 Nové Město pod Smrkem;

pozemek parc. č. 2470/16, pozemek parc. č. 2470/1, pozemek parc. č. 2470/5, budova č.p. 618 na pozemku parc. č. 2606, pozemek parc. č. 2606, budova č.p. 721 na pozemku parc. č. 2582, pozemek parc. č. 2582, budova č.p. 722 na pozemku parc. č. 2581, pozemek parc. č. 2581, budova č.p. 723 na pozemku parc. č. 2580, pozemek parc. č. 2580, budova č.p. 724 na pozemku parc. č. 2579, pozemek parc. č. 2579, budova č.p. 725 na pozemku parc. č. 2578, pozemek parc. č. 2578, budova č.p. 726 na pozemku parc. č. 2577, pozemek parc. č. 2577, budova č.p. 349 na pozemku parc. č. 2590, pozemek parc. č. 2590, budova č.p. 509 na pozemku parc. č. 689/1, pozemek parc. č. 689/1, pozemek parc. č. 689/4, pozemek parc. č. 688/6, budova č.p. 306 na pozemku parc. č. 135, pozemek parc. č. 135, katastrální území 770892 Třinec, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 3246 pro obec 598810 Třinec;

budova č.p. 87 na pozemku parc. č. 45, pozemek parc. č. 45, budova č.p. 81 na pozemku parc. č. 49, pozemek parc. č. 49, budova bez č.p. na pozemku parc. č. 50, pozemek parc. č. 50, budova č.p. 85 na pozemku parc. č. 67, pozemek parc. č. 67, budova č.p. 82 na pozemku parc. č. 70, pozemek parc. č. 70, budova bez č.p. na pozemku parc. č. 71, pozemek parc. č. 71, budova č.p. 86 na pozemku parc. č. 75, pozemek parc. č. 75, budova č.p. 84 na pozemku parc. č. 79, pozemek parc. č. 79, budova č.p. 90 na pozemku parc. č. 82, pozemek parc. č. 82, budova č.p. 97 na pozemku parc. č. 86, pozemek parc. č. 86, budova č.p. 96 na pozemku parc. č. 90, pozemek parc. č. 90, budova č.p. 91 na pozemku parc. č. 65, pozemek parc. č. 65, budova č.p. 89 na pozemku parc. č. 42, pozemek parc. č. 42, pozemky parc. č. 25, 26, 47, 52, 72, 74, 77, 81, 46, 51, 48, 68, 73/1, 69, 76, 80, 78, 83, 85, 89, 91, 92, 66, 64, 43, 44, 466, 473, 474, katastrální území 771091 Dolní Líštná, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 5516 pro obec 598810 Třinec;

byt č. 14 v budově č.p. 531 na pozemku parc. č. 2537, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8264 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 1,10,12 v budově č.p. 534 na pozemku parc. č. 2534, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8300 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 3,5,11 v budově č.p. 535 na pozemku parc č. 2535/1, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8298 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 9,12 v budově č.p. 536 na pozemku parc č. 2532/1, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8301 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 4,12,13 v budově č.p. 537 na pozemku parc č. 2531, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8288 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 1,5,9,11,12,14 v budově č.p. 538 na pozemku parc č. 2530, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8299 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 7,21 v budově č.p. 675 na pozemku parc č. 2478, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8831 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 22,35 v budově č.p. 697 na pozemku parc č. 3120, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8395 pro obec 598810 Třinec;

byty č. 1,6 v budovách č.p. 293, 294, na pozemcích parc. č. 3316, 3317, 3318, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8392 pro obec 598810 Třinec;

pozemky parc. č. 784, 785, 786, 787, katastrální území 7711404 Lyžbice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 8739 pro obec 598810 Třinec;

budova bez č.p. na pozemku parc.č. St. 495, katastrální území 771015 Kanská, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 5546 pro obec 598810 Třinec;

pozemek parc. č. 415/1, katastrální území Český Těšín, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 5035 pro obec Český Těšín

(společně dále jen „**Vybrané nemovitosti**“).

Tyto Vybrané nemovitosti jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků popsanych v článku 11.3 Základního prospektu.

Na základě odborného ocenění, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitostí stanovena k datu 31. prosinci 2012 ve výši 5.690.390.000 CZK. Nezávislý odhad "*Report and Valuation as at 31 December 2012 for Czech Property Investments, a.s. - CPI BYTY, a.s., Czech Republic*" vypracovaný ke dni 31. prosince 2012 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.

(ii) Pohledávky z pojistné smlouvy:

pohledávky Emitenta z případných pojistných plnění pojistných událostí, které mohou v budoucnu nastat, vyplývající z následujících pojistných smluv, jejichž předmětem je pojištění Zastavených nemovitostí v maximální výši 12,094 miliard CZK:

pohledávky Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění Zastavených nemovitostí vyplývající z Pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010 mezi Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/1, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 427 16 161 (dále jen „CPI“) jako pojistníkem, ve znění pozdějších dodatků

(výše uvedené pohledávky dále společně „**Pohledávky z pojistné smlouvy**“);

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Emitent prohlašuje, že předmětem Zajištění nejsou veškeré pohledávky Emitenta jako pojištěného z pojistných smluv na pojištění nemovitostí, ale pouze Pohledávky z pojistné smlouvy (jak jsou definovány výše v tomto článku) a jedná se pouze o Pohledávky z pojistné smlouvy, které se týkají pojištění Zastavených nemovitostí podle Zástavní smlouvy k nemovitostem.

(iii) Pohledávky z vázaného účtu

pohledávky Emitenta vyplývající ze Smlouvy o zřízení a vedení běžného účtu ze dne 23. dubna 2013 mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s., na základě které Raiffeisenbank a.s. vede pro Emitenta vázaný účet č. 5140014124/5500 a Emitent není oprávněn se zůstatkem na tomto účtu disponovat bez souhlasu Agentu pro zajištění.

(iv) Akcie:

20 kusů kmenových akcií vydaných Emitentem na majitele v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000 CZK každá, které jsou ve vlastnictví společnosti CPI a představují 100% podíl na základním kapitálu Emitenta a 100% podíl na hlasovacích právech Emitenta

(výše uvedené akcie dále společně „**Akcie**“).

3.2.2 Existující zástavní právo

Na Zastavených nemovitostech, Pohledávkách z pojistné smlouvy a Akciích vázne k datu těchto Emisních podmínek zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank k zajištění pohledávek Emitenta ze Smlouvy o investičním úvěru uzavřené mezi Emitentem jako dlužníkem a Raiffeisenbank jako věřitelem dne 16. června 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. srpna 2012 (dále jen „**Existující úvěr**“). Zůstatek Existujícího úvěru k datu Základního prospektu činí 2 904 560 100 Kč. Emitent předpokládá, že toto zástavní právo zanikne v důsledku splacení Existujícího úvěru k prvnímu Datu emise, přičemž ke splacení Existujícího úvěru dojde z výtěžku Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k prvnímu Datu emise.

3.2.3 Uvolnění zástavního práva

Uvolnění zástavního práva podléhá předchozímu schválení Schůze (jak je definována dále).

3.2.4 Agent pro zajištění

Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým 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 každé Emise.

Za účelem posílení postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Zastaveným nemovitostem, Pohledávkám z pojistné smlouvy, Pohledávkám z vázaného účtu a 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 Zastaveným nemovitostem vznikne až po prvním Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí vklad do katastru nemovitostí. Vzhledem k existenci zajištění váznoucímu na Pohledávkách z pojistné smlouvy a Akciích k zajištění Existujícího úvěru, vznikne Zajištění k Pohledávkám z pojistné smlouvy a Akciím k prvnímu Datu emise po splacení Existujícího úvěru z výtěžku vydaných 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 níže v článcích 3.2.8 a 3.2.9 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. Jeho povinnosti podle ostatních ustanovení těchto Emisních podmínek (zejména podle článku 3.2.7) tím nejsou dotčeny.

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 každé 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.

3.2.5 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.

3.2.6 Zřízení Zajištění

Emitent nejpozději ve lhůtě 60 dní od data zástavních smluv a na své náklady zřídí nebo zajistí zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva v prvním pořadí k Zastaveným nemovitostem ve prospěch Agentu pro zajištění a toto zástavní právo k Zastaveným 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 Zastaveným nemovitostem Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli Zástavní smlouvu k nemovitostem a nejpozději k prvnímu Datu emise podají návrh na vklad zástavního práva k Zastaveným nemovitostem do katastru nemovitostí.

Emitent dále zajistí, že nejpozději do 1 pracovního dne po prvním Datu emise bude na jeho náklady zřízeno Zajištění prostřednictvím zástavního práva v prvním pořadí k Pohledávkám z pojistné smlouvy a Akciím ve prospěch Agentu pro zajištění. Za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Pohledávkám z pojistné smlouvy Emitent a Agent pro zajištění uzavřou Zástavní smlouvu k pohledávkám z pojistné smlouvy nejpozději do 1 pracovního dne po prvním Datu emise. Emitent zajistí, že společnost CPI za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Akciím uzavře s Agentem pro zajištění Zástavní smlouvu k Akciím nejpozději do 1 pracovního dne po prvním Datu emise.

3.2.7 Postup v případě prodlení se zřízením Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení a vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 3.2.6 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 tuto skutečnost. Schůze následně rozhodne prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení a vzniku Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

V případě, že v době od svolání schůze do data konání Schůze dojde ke zřízení a vzniku Zajištění v rozsahu stanoveném těmito Emisními podmínkami, Emitent Schůzi odvolá stejným způsobem, jakým byla svolána. Pokud Schůze nebude odvolána a Zajištění bylo zřízeno a vzniklo v souladu s těmito Emisními podmínkami, Emitent na počátku Schůze informuje přítomné Vlastníky dluhopisů o této skutečnosti a Schůze dále nerozhoduje.

V případě, že Schůze není usnášeníschopná, stávají se všechny Dluhopisy předčasně splatnými k datu Schůze, avšak pouze v případě, že nejpozději k datu Schůze nedošlo ke zřízení a vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 3.2.6 těchto Emisních podmínek či pokud došlo částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu.

V případě, že nastane předčasná splatnost Dluhopisů, je Emitent povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek. Dále se postupuje podle ustanovení článků 9.2, 9.3 a 9.4 těchto Emisních podmínek.

3.2.8 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 peněžitě 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.

3.2.9 Postup Agentu pro zajištění při vymáhání závazků a realizaci Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků a následně Schůze v souladu s článkem 3.2.8 těchto Emisních podmínek rozhodne o vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu 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, přičemž poplatek Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 0,2 % tržní hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění Agentem pro zajištění, převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude Administrátorem 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.

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, zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nebude usnesením Schůze schváleno jinak. Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli práva třetích osob (s výjimkou zástavních práv), jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta, včetně běžných zatížení (věcných břemen) zřízených ve prospěch provozovatelů standardních inženýrských sítí; nebo
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existující k prvnímu Datu emise Dluhopisů, včetně zástavních práv existujících k zajištění Existujícího úvěru podle bodu 3.2 výše; nebo

- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která Emitent zřídí po datu Základního prospektu k Vybraným nemovitostem po uvolnění existujícího zástavního práva Raiffeisenbank a.s., které na těchto Vybraných nemovitostech k datu Základního prospektu vázne; nebo
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva váznoucí na obchodním majetku Emitenta v době jeho nabytí, nebo za účelem zajištění Závazků Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho části; nebo
- (e) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek znamenají „**Závazky**“ závazky Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky a dále ručitelenské závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob zaplatit jakékoli dlužné částky. Pro účely této definice Závazků znamenají „**ručitelenské závazky**“ závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob ve formě ručitelenského prohlášení či jiné formy ručení, směnečného ručení či převzetí společného a nerozdílného závazku. Pro účely těchto Emisních podmínek znamenají „**Celková aktiva**“ celkový úhrn Dlouhodobých aktiv a Krátkodobých aktiv uznaných a vykázaných v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví, a to podle stavu k poslednímu dni účetního období bezprostředně předcházejícího den výpočtu. 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:

- (i) poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě Zastavených nemovitostí bude nejvýše 70%;
- (ii) DSCR bude alespoň 1,1; a
- (iii) poměr Equity ratio bude alespoň 20%.

Pro účely těchto Emisních podmínek:

„**Čistý dluh**“ znamená nominální hodnotu všech existujících Dluhopisů v rámci každé emise;

„**Tržní hodnota Zastavených nemovitostí**“ znamená hodnotu Zastavených nemovitostí určenou každoročně k 31. 12. na základě ocenění nezávislého renomovaného odhadce výnosovou metodou v případě aktiv, která generují výnosy, a porovnávací metodou v případě aktiv, která negenerují výnosy;

„**Equity ratio**“ znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech vypočítaný následovně:

$(\text{vlastní kapitál} - \text{pohledávky za upsaný základní kapitál}) / (\text{aktiva celkem} - \text{pohledávky za upsaný základní kapitál});$ a

„**DSCR**“ znamená ukazatel krytí dluhové služby vypočítaný následovně:

$(\text{Zisk z pokračujících činností} + \text{Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí} + \text{Změna stavu rezerv} + \text{Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů} - \text{Čistý zisk (+ ztráta) z přecenění investic do nemovitostí a investic do finančního majetku}) / (\text{splátky úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy)} + \text{Úrokové náklady týkající se bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů})$

Pro vyloučení pochybností budou jednotlivé položky pro účely výpočtu finančního ukazatele DSCR použity z následujících zdrojů (ve všech případech se jedná o finanční výkazy Emitenta):

- (i) Zisk z pokračujících činností (kterým se rozumí zisk po zdanění) – IFRS výkaz o úplném výsledku;
- (ii) Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Investice do nemovitostí;
- (iii) Změna stavu rezerv – IFRS přehled o peněžních tocích;
- (iv) Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Finanční náklady;
- (v) Čistý zisk (+ ztráta) z přecenění investic do nemovitostí – IFRS přehled o peněžních tocích; a
- (vi) Splátky úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy) – IFRS přehled o peněžních tocích.

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 prvním Datu emise, tj. poprvé k 31. 12. 2014. 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

4.3.1 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;
- (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 nepřevede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj podnik ani jeho část;
- (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 po dobu trvání jakýchkoli závazků z Dluhopisů přesáhla částku ve výši 50.000.000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých), s výjimkou Vybraných nemovitostí;

- (d) nezvýší jakoukoli svou Finanční zadluženost o více než 100.000.000 CZK (slovy: jedno sto miliónů korun českých), přičemž zvýšení Finanční zadluženosti může být pouze ve formě úvěru nebo půjčky, které nebudou zajištěny jakýmkoli aktivy Emitenta. „Finanční zadluženost“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí ve vztahu k určité osobě jakékoli její peněžité závazky, které vyplývají: (i) ze smlouvy o úvěru či smlouvy o půjčce, (ii) ze smlouvy o otevření akreditivu či jiné obdobné smlouvy, (iii) z vydání či vydávání jakýchkoli dluhových cenných papírů či obdobných nástrojů finančního trhu, (iv) z jakéhokoli závazku vztahujícího se k užívání jakéhokoli předmětu právních vztahů, pokud by takovýto závazek byl podle účetních standardů považován za finanční nebo kapitálový leasing, (v) z postoupení nebo diskontu pohledávek, (vi) z jakékoli jiné transakce (včetně kupní smlouvy s odloženou dobou dodání zboží či splatnosti kupní ceny delší než 180 dnů), která má stejný ekonomický účinek jako půjčka či úvěr, (v) z jakékoli derivátové transakce, která má chránit před pohybem sazby či ceny nebo která má z takovéto fluktuace těžit (když hodnota této derivátové transakce bude vypočtena pouze na základě její aktuálně přeceněné tržní hodnoty), (vi) z jakéhokoli závazku zpětného odškodnění nebo náhrady závazků vztahujícího se k ručení, odškodnění, akreditivu, dluhopisu nebo jakémukoli jinému instrumentu vydanému bankou nebo jinou finanční institucí, a (vii) z ručení nebo závazku odškodnění vztahujícím se ke skutečnostem uvedeným v bodech (i) až (vi) výše. Finanční zadlužeností není přijetí jakékoli dotace nebo účast v dotačním programu, respektive investice Emitenta snížená o takovou dotaci;
- (e) zajistí splacení Existujícího úvěru v plné výši nejpozději k prvnímu Datu emise;
- (f) nezmění podobu, formu, jmenovitou hodnotu ani počet svých akcií ani práva a povinnosti spojená s akciemi Emitenta ani nezvýší či nesníží základní kapitál Emitenta ani neuzavře smlouvu o převodu zisku ve smyslu § 190a obchodního zákoníku ani ovládací smlouvu ve smyslu § 190b obchodního zákoníku;
- (g) neposkytne za závazky jakékoli osoby ručení ani se nezaváže jakoukoli formou uhradit závazek jakékoli třetí osoby (zejména nepřistoupí k dluhu nebo závazku nebo nepřevzme dluh), ani neposkytne slib odškodnění v celkové částce vyšší než 50.000.000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých).

4.3.2 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 Zastavených nemovitostí, zejména bude řádně a včas opravovat a udržovat v dobrém stavu veškeré budovy a stavby (přičemž primárně bude vymáhat udržování v dobrém stavu od nájemců v souladu s nájemními smlouvami), stroje a zařízení a jiné věci, které budou v kterékoliv době tvořit jakoukoliv část, součást, příslušenství nebo budou jinak patřit k Zastaveným nemovitostem a bude řádně chránit své vlastnické právo k Zastaveným 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 Zastaveným nemovitostem v maximálním rozsahu platné, účinné a vymahatelné a neučiní žádné změny či úpravy nájemních smluv, které by ohrozily schopnost Emitenta plnit své finanční ukazatele podle článku 4.2 těchto Emisních podmínek, přičemž povinnost dodržovat tento závazek nebude mít vliv na možnost Emitenta ukončit nájemní smlouvy k Zastaveným nemovitostem a uzavřít

nové nájemní smlouvy k Zastaveným nemovitostem s takovými podmínkami, které neohrozí schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů;

- (c) každý rok ve výroční zprávě uvést prohlášení, že za předchozí finanční rok byla na opravy, údržbu a investice do Zastavených nemovitostí Emitentem investována alespoň níže uvedená minimální částka nebo byla tato částka nebo její část složena na určený běžný účet Emitenta vedený u Raiffeisenbank a.s. a bude k výše uvedeným účelům použita v dalším období. Minimální částka, která musí být Emitentem investována na opravy, údržbu a investice do Zastavených nemovitostí, činí 250.000.000 CZK (slovy: dvěšestpadesát milionů korun českých) za finanční rok 2013 a 90.000.000 CZK (slovy: devadesát milionů korun českých) za každý následující rok finančním rokem 2014 počínaje. Prohlášení podle tohoto odstavce současně s potvrzením nezávislého experta bude také Emitentem doručeno Agentovi pro zajištění v zákonné lhůtě pro uveřejnění výroční zprávy Emitenta;
- (d) je povinen pojistit nebo mít pojištěný náležitým způsobem veškerý svůj majetek u renomované pojišťovny, a to v rozsahu, který odpovídá hodnotě pojišťovaného majetku, proti rizikům obvyklým, zejména proti krádeži, zničení, ztrátám a jiným škodám. Emitent je povinen mít pojištěné zejména všechny Zastavené nemovitosti; a
- (e) 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 dále k zachování, ochraně nebo případnému vymáhání Zajištění v souladu s těmito Emisními podmínkami a/nebo Zástavní smlouvou k nemovitostem.

5 Úrokový výnos

5.1 Způsob úročení

Dluhopisy budou vždy úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši stanovené v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

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 datu uvedenému v příslušném Doplňku dluhopisového programu pro příslušnou emisi (dále jen „**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno dvanáctiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) příslušné emise Dluhopisů a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující dvanáctiměsíční období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů příslušné emise 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 se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úrokového výnosu 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 úročeni

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 zadržetí 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 ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu Dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek.

6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými, avšak pouze v případech a za podmínek uvedených níže.

Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů, jejichž splatnost je 8 let od Data emise, a to buď k 6. nebo 7. výročí Data emise takových Dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí být oznámeno alespoň 30 dnů předem a Den předčasné splatnosti (jak je definován dále) bude Emitentem v oznámení stanoven buď k 6. nebo 7. výročí Data emise takových Dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí postupem podle článku 6 těchto Emisních podmínek v Den předčasné splatnosti (stanovený podle tohoto článku 6.2) jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané emise, včetně dosud nevyplaceného úroku narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami. Emitent je dále povinen současně s platbou jmenovité hodnoty a narostlého úroku vyplatit každému Vlastníkovi dluhopisů dané emise, kterou Emitent učinil předčasně splatnou, prémii ve výši 1% p.a. z nominální hodnoty Dluhopisů dané emise ve vlastnictví příslušného Vlastníka dluhopisů za každý rok do původní splatnosti Dluhopisů.

Emitent je dále oprávněn k předčasnému splacení Dluhopisů ve svém vlastnictví v souladu s článkem 5.5 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 3.2.7, 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 splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (příčemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6.3 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 3.2.7, 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 (dále jen „**Konvence pracovního dne**“), 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 odpovědni 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 22 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ Základního 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 v souladu s těmito Emisními podmínkami déle než 10 (deset) 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 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 (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). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Závazků dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 50.000.000 CZK (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent 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. „Závazky“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli závazek nebo závazky Emitenta 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; nebo

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

nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent 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 nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 50.000.000 CZK (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymození pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 50.000.000 CZK (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně); nebo

- (e) Změna ovládnutí

společnost CPI přestane být jediným akcionářem Emitenta, s výjimkou případu, kdy takovou změnu Schůze předem schválí; nebo

- (f) 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; nebo

- (g) Změna předmětu podnikání

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

- (h) Výplata dividend, apod.

V případě, že Emitent neplní finanční ukazatele podle článku 4.2 těchto Emisních podmínek a/nebo Emitent neplní závazek uvedený v článku 4.3.2 písmeno (c) těchto Emisních podmínek, Emitent (i) vyplatí, přímo nebo nepřímo, dividendy nebo jakoukoli jinou platbu jakéhokoli druhu akcionářům Emitenta) nebo (ii) koupí, odkoupí od akcionářů nebo jakýmkoli jiným způsobem nabude vlastní akcie a Schůze neschválí předem takovou platbu, distribuci, nákup, odkup nebo nabytí. Případem neplnění závazku však není výplata dividend nebo jakékoliv jiné platby jakéhokoliv druhu či poskytnutí půjček či úvěrů Emitentem v případech, kdy zdrojem těchto finančních prostředků jsou výlučně výnosy dosažené Emitentem v souvislosti s Vybranými nemovitostmi (souhlas Schůze se v takovém případě nevyžaduje); nebo

(i) Porušení soudních rozhodnutí

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého závazku převyšujícího částku 1.000.000 CZK (slovy: jeden milion 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

Emitent jakýmkoli podstatným způsobem poruší jakoukoli svou povinnost vyplývající ze Zástavních smluv a/nebo zpochybní jakýmkoli způsobem své závazky vyplývající ze Zástavních smluv k nemovitostem nebo je učiní jakýmkoli způsobem neplatnými, neúčinnými či nevymahatelnými. Emitent učiní jakýkoli úkon směřující ke zhoršení právního postavení Vlastníků dluhopisů, pokud takový úkon může jakýmkoli podstatným způsobem zhoršit schopnost Emitenta 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 (jak je definován dále), 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 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 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 Kotační agent

11.2.1 Kotační agent

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

11.2.2 Další a jiný Kotační agent

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

11.2.3 Vztah Kotačního agenta a Vlastníků dluhopisů

Kotační agent jedná v souvislosti s plněním povinností Kotačního 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.cpibyty.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 BYTY, a.s.

Václavské náměstí 1601/47

110 00 Praha 1

Česká republika

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným v předchozím odstavci tohoto článku 12.

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 obdobně regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském 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 nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, 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 identifikaci 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 první 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 přizvaní 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 nebo (iii) se odvolává Agent pro zajištění, je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tři 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 nezískala. 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 6 těchto Emisních podmínek.

14.5 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 13.1.2. písm. (b) až (g) svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

14.6 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 a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu nebo s nimi související budou řešeny Městským soudem v Praze.

VZOR EMISNÍHO DODATKU - KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden vzor Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Emisního dodatku bude i shrnutí dané Emise. V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi Dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent vyhotovit pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní. Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: *Následující text představuje vzor Emisního dodatku (bez krycí strany, kterou bude každý Emisní dodatek obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.*

EMISNÍ DODATEK – Konečné podmínky Emise dluhopisů

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) Základním prospektem společnosti CPI BYTY, a.s, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2013/5158/570 ze dne 30.4.2013, které nabylo právní moci dne 30.4.2013, ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <http://www.cpibyty.cz>.

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

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu 3.800.000.000 CZK (slovy: tři miliardy osm set miliónů korun českých), s dobou trvání programu osm (8) let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 9 „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“). Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 3 Základního prospektu „Rizikové faktory“. Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [●] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v

souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Emisního dodatku v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB pro účely veřejné nabídky.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

Důležité upozornění: *Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.*

1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
1.1	Název Dluhopisů: [●]
1.2	ISIN Dluhopisů: [●]
1.3	Podoba Dluhopisů: zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář
1.4	Forma Dluhopisů: na doručitele
1.5	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu [●]

1.6	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[•]
1.7	Počet Dluhopisů:	[•]
1.8	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[•]
1.9	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano, emisi Dluhopisů byl přidělen rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [•] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating
1.10	Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	ne
2	DATUM A ZPŮSOB ÚPISU DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
2.1	Datum emise:	[•]
2.2	Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[•]
2.3	Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ne
2.4	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[•] % jmenovité hodnoty
2.5	Emisní kurz Dluhopisů vydaných / nabízených po Datu emise	[Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta [•] /nepoužije se]
2.6	Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu:	Celá Emise bude upsána Hlavním manažerem a jednotlivé Dluhopisy budou dále nabízeny Hlavním manažerem na sekundárním trhu zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to [kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor.]
2.7	Použití čistého výtěžku Emise:	Čistý výtěžek Emise bude použit k zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování a následně pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta.
3	STATUS DLUHOPISŮ	
3.1	Status Dluhopisů:	Nepodřízené Dluhopisy

5	VÝNOSY	
5.1	Úrokový výnos:	pevný
5.2	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	
5.2.1	Úroková sazba:	[● % p.a.]
5.2.2	Výplata úrokových výnosů	jednou ročně zpětně
5.2.3	Den výplaty úroků:	[●]
6	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	
6.1	Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
6.2	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]
6.2.1	Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / hodnota, v jaké budou Dluhopisy k takovému datu splaceny:	[● / nepoužije se]
10	PROMLČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ	[viz čl. 9 Emisních podmínek]
11	ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO VÝPOČTY A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ	
11.1	Určená provozovna:	[Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4/ ●]
11.2	Administrátor:	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
11.3	Agent pro výpočty	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
11.4	Kotační agent	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
11.5	Agent pro zajištění	[Raiffeisenbank a.s. / ●]

14 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
14.1 Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / viz Emisní podmínky]
DALŠÍ INFORMACE	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku:	<p>Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je [Emitent, tedy společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990].</p> <p>[Emitent] prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné, v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.</p>
	<p>V Praze dne [●]</p> <p>[Za] [CPI BYTY, a.s.]</p> <hr/> <p>Jméno: [●]</p> <p>Funkce: [●]</p> <hr/> <p>Jméno: [●]</p> <p>Funkce: [●]</p>
Interní schválení emise Dluhopisů:	[Vydání emise Dluhopisů schválilo [představenstvo] Emitenta dne [●].]

HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný./ Pro emise Dluhopisů vydané k prvnímu Datu emise existuje zájem Raiffeisenbank spočívající v tom, že výtěžek emise Dluhopisů vydaných k prvnímu Datu emise bude určen přednostně na úhradu jejich pohledávek. /[●] Raiffeisenbank je v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty, Kodačního agenta a Agenta pro zajištění.
Důvody nabídky a použití výnosů:	[Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování / Dluhopisy jsou vydávány za účelem uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů při primárním úpisu k Datu emise bude roven emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise po odečtení nákladů na přípravu Emise. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.]
PODMÍNKY NABÍDKY	
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[●] / [nepoužije se]
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Hlavním manažerem / oznámení přidělené částky investorům:	[V rámci primární nabídky budou všechny Dluhopisy této Emise upsány Hlavním manažerem. V rámci sekundární nabídky budou Investoři oslovováni Hlavním manažerem (za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 10.000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Hlavní manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Hlavnímu manažerovi celý emisní kurz

	<p>původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Hlavní manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Hlavnímu manažerovi investorem). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (za použití prostředků komunikace na dálku). Obchodování může začít před učiněním výše uvedeného potvrzení.]</p>
<p>Uveřejnění výsledků nabídky:</p>	<p>Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce Emitenta [●]. / [nepoužije se]</p>
<p>Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:</p>	<p>[nepoužije se]</p>
<p>Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora:</p>	<p>V rámci primární nabídky budou všechny Dluhopisy této Emise upsány Hlavním manažerem. V rámci sekundární nabídky bude kupní cena Dluhopisů hrazena investorem na účet Hlavního manažera [●] nejpozději do [●].</p> <p>Dluhopisy budou připsány na účet investora v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v navazující evidenci dle instrukce investora, proti zaplacení kupní ceny v plné výši nejpozději do [●].</p>
<p>Náklady účtované investorovi:</p>	<p>V rámci primárního upisovacího období Emitent ani Hlavní manažer neúčtuje žádné poplatky.</p> <p>S výjimkou poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a níže uvedených poplatků s tím souvisejících nebudou Emitentem ani Hlavním manažerem na vrub kupujících účtovány žádné náklady v souvislosti s nákupem Dluhopisů v rámci veřejné nabídky Dluhopisů uskutečňované na sekundárním trhu.</p> <p>Ke dni tohoto Emisního dodatku výše poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši</p>

	<p>[●] % objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně [●] CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu vydání tohoto Emisního dodatku činí [●], max. [●] z objemu obchodů u titulů, pro které Hlavní manažer vykonává činnost tvůrce trhu, [●], max. [●] CZK z objemu obchodů v ostatních případech, [●] CZK za zavěšení kotace u titulů, pro které Hlavní manažer nevykonává činnost tvůrce trhu na XETRA PRAHA,, částku [●] 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 Emisního dodatku činí částku [●] za vypořádání blokového obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku [●] za vypořádání každé strany REPO operace, částku [●] za vypořádání mimoburzovní transakce DFP, částku [●] za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeúčtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP.</p> <p>Vybrané poplatky se budou účtovat pouze v případech, kde to bude relevantní vzhledem ke způsobu provedení transakce. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a poplatků s tím souvisejících po datu tohoto Emisního dodatku se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera [●]</p> <p>K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP [●] ([●] korun českých). Poplatky za obchodování a vypořádání Dluhopisů na Regulovaném trhu burzy nejsou Burzou cenných papírů Praha, a.s. účtovány. Pokud se potenciální zájemce rozhodne nabýt Dluhopisy na Regulovaném trhu burzy, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena burzy a v závislosti na velikosti pokynu.</p>
Umístění Emise prostřednictvím Hlavního manažera (jiného než Emitenta) na základě	[Emitent uzavřel s Hlavním manažerem smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem je

pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise:	závazek Emitenta vydat a závazek Hlavního manažera upsat a koupit všechny Dluhopisy této emise/ [●] / nepoužije se]
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.]
Poradci:	Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně tohoto Emisního dodatku.
Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací.	[není relevantní] / [Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]

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

10 POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Emitent očekává, že hrubý 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.

Celkové očekávané náklady přípravy každé emise Dluhopisů budou vždy uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud Generální ředitel BCPP rozhodne o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou činit v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50 000 CZK.

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování existujícího úvěrového financování a pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Očekávané výnosy emise Dluhopisů budou dostatečné pro financování navrhovaného použití.

11 INFORMACE O EMITENTOVĚ

11.1 Základní údaje o Emitentovi

<i>Obchodní firma:</i>	CPI BYTY, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika
<i>IČO:</i>	262 28 700
<i>Vznik Emitenta:</i>	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990 dne 14. listopadu 2000
<i>Doba trvání:</i>	založen na dobu neurčitou
<i>Způsob založení:</i>	zakladatelská smlouva
<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>Kontaktní osoba:</i>	Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva
<i>Telefon:</i>	+420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	z.havelka@cpi.cz
<i>Internetová stránka:</i>	http://www.cpiyty.cz/
<i>Základní kapitál:</i>	<p>základní kapitál Emitenta činí 2 000 000 CZK</p> <p>Základní kapitál je rozvržen na 20 kusů kmenových nekotovaných akcií, na majitele, neomezeně převoditelných, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000 CZK. S každou akcií o jmenovité hodnotě 100 000 CZK je spojen 1 hlas.</p> <p>Základní kapitál byl v plné výši splacen.</p>
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Při zakládání Emitenta byla dne 21. srpna 2000 uzavřena zakladatelská smlouva. Obsah zakladatelské smlouvy byl později překonán změnami stanov v bodech, jež upravuje. Poslední znění stanov Emitenta je z 6. listopadu 2012.
<i>Předmět činnosti:</i>	<p>V souladu s § 56 Obchodního zákoníku je Emitent právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta je uveden v čl. 3 stanov Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none">- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
<i>Hlavní právní předpisy, jimiž se Emitent 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. 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.

11.2 Historie a vývoj Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou v souladu s právním řádem České republiky. Společnost Emitenta vznikla 14. listopadu 2000 (pod původní obchodní firmou BPT Prague, a.s.) a má sídlo na adrese Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, PSČ 11000. Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 11000, IČO 427 16 161.



Dne 1. ledna 2010 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společností CPI BYTY, a.s. (dříve BPT Prague, a.s.) jako nástupnickou společností se společnostmi SPOBYT, a.s., BYTY TRINEC, a.s. a Byty Česká Lípa, a.s. jako zanikajícími společnostmi, a to s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2009. Dne 19. listopadu 2010 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společností CPI BYTY, a.s. jako nástupnickou společností se společností RLRE Tellmer Property, a.s. jako zanikající společností, a to s rozhodným dnem fúze 1. července 2010.

Strategií Emitenta je dlouhodobý pronájem spojený se službami klientských center a odborných pracovníků v oblasti bydlení a sociálních otázek, zastřešený vlastní technickou správou nemovitostí ve všech regionech.

11.3 Platební schopnost Emitenta

Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu také níže uvedené závazky Emitenta.

Nesplacené úvěry Emitenta

- i) Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 19. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 160 000 000 CZK. Úroková sazba úvěru činí 9% p.a. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.
- ii) Smlouva o úvěru ze dne 19. června 2010, uzavřená mezi společnostmi Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 1 669 022 500 CZK Splatnost úvěru je 30. dubna 2018. Ke dni 30. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1.571.979.500 CZK.
- iii) Smlouva o úvěru ze dne 19. června 2010, uzavřená mezi společnostmi Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 1 580 977 500 CZK Splatnost úvěru je 30. června 2025. Ke dni 30. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1.332.580.600 CZK.

Úvěry vzniklé na základě výše uvedených smluv pod body ii) a iii) budou refinancovány čistým výtěžkem prvních čtyř emisí Dluhopisů, po odečtení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s těmito emisemi a zcela splaceny k prvnímu Datu emise.

Vydané investiční nástroje Emitenta

K datu vyhotovení Základního prospektu nebyly Emitentem vydány žádné investiční nástroje, s výjimkou akcií Emitenta.

Existující zajištění

Na Zastavených nemovitostech, Pohledávkách z pojistné smlouvy a Akciích vázne k datu tohoto Základního prospektu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění

pohledávek Emitenta ze Smlouvy o investičním úvěru uzavřené mezi Emitentem jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem dne 16. června 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. srpna 2012 (dále jen „**Existující úvěr**“). Zůstatek Existujícího úvěru k datu Základního prospektu činí 2.904.560.100 CZK. Emitent předpokládá, že toto zástavní právo zanikne v důsledku splacení Existujícího úvěru k prvnímu Datu emise, přičemž ke splacení Existujícího úvěru dojde z výtěžku Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k prvnímu Datu emise.

Dále Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k nemovitostem zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26. dubna 2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s.. Zástavní právo je Emitentem zřízeno k Vybraným nemovitostem (jak jsou definovány v čl. 3.2.1 Emisních podmínek) a tyto nemovitosti nejsou Zastavenými nemovitostmi (jak definováno v čl. 3.2.1 Emisních podmínek) a neslouží jako Zajištění (jak definováno v čl. 3.2.1 Emisních podmínek).

Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z účtu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26. dubna 2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám z účtu Emitenta u Raiffeisenbank a.s., č. ú. 5140013842.

Emitent zřídí na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistné smlouvy zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění závazků společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze smlouvy o ručení uzavřené dne 26. dubna 2013 mezi Czech Property Investments, a.s. (jako ručitelem) a Raiffeisenbank a.s. (jako věřitelem) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4.2.2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. Výše uvedenou smlouvou o ručení jsou zajištěny závazky veškerých společností, ve kterých má společnost Czech Property Investments, a.s. přímý či nepřímý vlastnický podíl (včetně Emitenta) nebo s těmito společnostmi tvoří ekonomicky spjatou skupinu, vůči Raiffeisenbank a.s. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění Vybraných nemovitostí (jak jsou definovány v čl. 2.2.1 Emisních podmínek), kteréžto pohledávky vyplývají z Pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010 mezi Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/1, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s. a tyto pohledávky nejsou Pohledávkami z pojistné smlouvy (jak definováno v čl. 3.2.1 Emisních podmínek) a neslouží jako Zajištění (jak definováno v čl. 3.2.1 Emisních podmínek).

Ručení člena společenství vlastníků jednotek

Emitent je v současné době členem společenství vlastníků jednotek ve vztahu k bytovému portfoliu ve vlastnictví Emitenta. Záměrem Emitenta je postupný prodej některých bytových jednotek (zejména v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha) a v důsledku toho se snižuje podíl Emitenta při hlasování na schůzi vlastníků v rámci společenství vlastníků jednotek, přičemž Emitent se tak z majoritního člena bude stávat minoritním členem. Na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Emitent tak má ručitelský závazek za závazky společenství vlastníků, který bude vždy odpovídat poměru velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

11.4 Investice

Opravy provedené v roce 2013

V následující tabulce Emitent uvádí popis oprav uskutečněných od 1. ledna 2013 do 28. února 2013. Výše investic do jednotlivých oprav jsou pro lepší orientaci rozděleny podle jednotlivých oblastí, ve kterých byly investice realizovány.

Oblast:	Litvínov	Česká Lípa	Nové Město p.S.	Třinec	Ústí nad Labem	Letňany	Celkový součet
Velké opravy – CAPEX v období 1.1. - 28.2.2013 (tis. CZK)	6 370	11 360	845	4 744	3 787	0	27 106

Investice byly směřovány především do výměn výtahů, oprav balkonů a lodžii, oprav vstupních portálů, střech a vnějšího opláštění domů a dále do běžných oprav uvolněných bytů.

11.5 Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta

Plánované opravy pro rok 2013

V následující tabulce Emitent uvádí popis závazného plánu oprav nemovitostí pro rok 2013. Výše investic do jednotlivých oprav jsou pro lepší orientaci rozděleny podle jednotlivých oblastí, ve kterých budou investice realizovány. Tyto opravy zahrnují především obnovu bytů, změnu vytápění, opravy a renovace fasád, střech a výtahů a zateplení domů.

Emitent se zavazuje, že částka investic do nemovitostí (CAPEX) bude v následujících letech činit alespoň 90.000.000 CZK. Finanční prostředky, ze kterých budou závazné investice hrazeny, budou generovány z provozní činnosti Emitenta (pronájem bytů), dále z prodeje bytového portfolia v Letňanech a případně vnitroskupinovým úvěrem od mateřské společnosti.

Oblast:	Litvínov	Česká Lípa	Nové Město p.S.	Třinec	Ústí nad Labem	Letňany	Celkový součet
Velké opravy – CAPEX v období 28.2. - 31.12.2013 2013 (tis. CZK)	40 575	34 300	7 135	101 460	64 107	0	247 577

12 PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

12.1 Předmět podnikání Emitenta

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

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

12.2 Hlavní činnosti Emitenta

Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek³ druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

12.3 Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží

Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český, respektive slovenský trh s realitami. Na domácím českém trhu jsou klíčové obchodní aktivity Emitenta realizovány na trhu rezidenčního a nájemního bydlení.

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.⁴ 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 začali 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 LaSalle⁵.

Rezidenční trh a nájemní bydlení

Ceny rezidenčních nemovitostí v České republice v posledním čtvrtletí roku 2012 vykazaly jen minimální změny oproti předchozímu období. Zatímco ceny pozemků pokračovaly v mírném růstu, u bytových jednotek a rodinných domů naopak pozorujeme velmi mírný pokles. Údaje vyplývají z HB Indexu Hypoteční banky.

Velké realitní kanceláře dokonce loni zaznamenaly meziroční nárůst obrátu o 10,8 %⁶, který byl s největší pravděpodobností v důsledku zvýšení DPH u novostaveb od roku 2012. Právě zvýšení spodní hranice DPH z 10 % na 14 % způsobilo zdražení bytů a domů zejména u novostaveb.

Průměrná tržní cena bytů v posledním čtvrtletí roku 2012 ukazuje na mírný pokles a to o 1,3 procentního bodu oproti třetímu čtvrtletí loňského roku⁷. Hodnota HB INDEX⁸ k 31. prosinci 2012 dosáhla hodnoty 93,6. Ceny bytů tak pokračují v mírném poklesu díky přetrvávajícímu přetlaku nabídky nad poptávkou. Ceny bytových jednotek vykazovaly v letech 2010 až 2012 trvalý, ale velmi mírný pokles bez výkyvů. V uplynulém čtvrtletí se výraznějších změn dočkaly pouze ceny bytů ve Středočeském kraji, když klesly téměř dvakrát rychleji (cca. 2,8 %) než byl celorepublikový průměr. Jednalo se ale pouze o zpožděnou reakci na poklesy cen v okrajových částech Prahy. Ceny novostaveb v Praze stagnovaly, a to i přesto, že poptávka po novostavbách v Praze v posledním

³ Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti>

⁴ Zdroj: Server Realit.cz, článek Realitní investice v ČR dosáhly rekordní výše dvou miliard eur ze dne 31. 1. 2012, www.realit.cz/aktualita/realitni-investice-v-cr-dosahly-rekordni-vyse-dvou-miliard-eur

⁵ 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>

⁶ Zdroj: www.cbre.cz

⁷ Zdroj: www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/ceny-nemovitosti-kopiruji-trend-z-predeslych-obdob/

⁸ HB INDEX - index, který pravidelně (čtvrtletně) zveřejňuje Hypoteční banka, která na základě reálných odhadů tržních cen nemovitostí odhaduje cenový vývoj na trhu nemovitostí.

čtvrtletí roku vzrostla meziročně o více jak 10 %. Vůbec největší poklesy cen pak byly zaznamenány v Plzeňském a Pardubickém kraji. Zajímavé také bylo, že ceny starších cihlových bytů ve 4. čtvrtletí klesly více než u bytů v panelových domech⁹.

Emitent se zaměřuje především na oblast nájemního bydlení. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek¹⁰ druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Emitent vlastní a spravuje celkem přes 12 600 bytů v Praze, středních a severních Čechách a na severní Moravě.

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 regulovaným nájemným. Část těchto bytů přešla od ledna 2011 do režimu smluvního nájemného, což se v případě Emitenta dotklo 7 777 bytů v deseti městech ČR. Zvyšování původně regulovaného nájemného se neobešlo bez dalších nutných legislativních i společenských změn. Z pohledu Emitenta jde o stabilní pronajaté portfolio, u něhož se zisk díky postupně narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje.

Poslední byty, u nichž došlo k deregulaci nájemného 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 nájemné téměř dosáhlo tržní hodnoty. Emitent tak očekává spíše optimalizaci nájemného v závislosti na atraktivitě lokality.

12.4 Popis jednotlivých služeb Emitenta

Emitent se zaměřuje na provozování a správu portfolia nemovitostí, které slouží k poskytování nájemního bydlení. Bytový fond Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí 12 600 bytů rozmístěných v lokalitách Chlumec, Litvínov-Janov, Česká Lípa, Český Těšín, Děčín, Jablonec, Liberec, Litvínov, Most, Nové Město pod Smrkem, Slaný, Teplice, Třinec, Ústí a Praha. Rozsahem poskytovaných služeb je Emitent druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

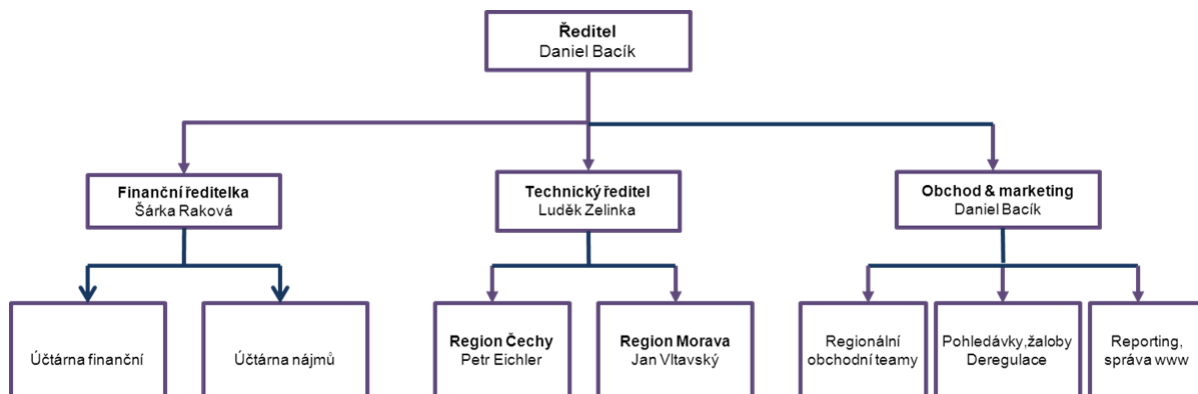
Bytové portfolio Emitenta zahrnuje také nerezidenční prostory, které Emitent pronajímá ke komerčním účelům a využívá tak jako dodatečný zdroj příjmů.

⁹ Zdroj: www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/ceny-nemovitosti-kopiruji-trend-z-predeslych-obdob/

¹⁰ Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti

13 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

13.1 Organizační struktura Emitenta



13.2 Stručný popis Skupiny

Emitent je součástí Skupiny, přičemž Emitent je dceřinou společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO 427 16 161 (dále jen „CPI“). Vztah ovládní Emitenta CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií.

K datu 31. březnu 2013 CPI jako mateřská společnost vlastní přímo či nepřímo 120 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI včetně CPI tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.

CPI, která ovládá Skupinu, je ovládána ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu CPI.

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

13.3 Významné dceřiné společnosti Emitenta

Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.

13.4 Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

Emitent je 100 % dceřinou společností společnosti Czech Property Investments, a.s. a není závislý na společnosti Czech Property Investments, a.s., či jiných subjektech ze Skupiny.

14 INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední zveřejněné účetní závěrky ke dni 31. prosince 2012, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také širí svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu nájemního bydlení a na trhu maloobchodních nemovitostí.

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice¹¹. V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším momentem rok 2011, kdy se po desetiletích uvolnil trh s regulovaným nájemným k 31. prosinci 2010. V případě Emitenta se tato změna dotkla 7 777 bytů. Poslední byty v majetku Emitenta, u nichž došlo k deregulaci nájemného k 31. prosinci 2012, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. Z pohledu Emitenta je tak portfolio stabilně pronajaté a zisk se díky postupně narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje. Emitent očekává spíše optimalizaci nájemného v závislosti na atraktivitě lokality. Ceny bytových jednotek vykazovaly v letech 2010 až 2012 trvalý, ale velmi mírný pokles bez výkyvů.

Podle řady analytiků je Česká republika od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na relevantním trhu. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také širí svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty.

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.

¹¹ Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., <http://www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti>

15 PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent se rozhodl do tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku nezahrnout.

16 ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Řídící, resp. kontrolní orgán 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, které nejsou obecně závaznými právními předpisy či stanovami Emitenta vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo také zabezpečuje obchodní vedení společnosti, včetně řádného vedení účetnictví a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty

Představenstvo Emitenta má v souladu s platnými stanovami Emitenta tři členy. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 5 let, opětovná volba je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu. Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představa je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni jeho členové. 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 zasedání se na nejbližším zasedání představenstva učiní zápis.

Jménem společnosti jedná společně předseda a člen představenstva.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu byly členy představenstva následující osoby:

Funkce	Jméno	Pracovní adresa
Předseda představenstva	Mgr. Marek Stublej	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
Člen představenstva	Milan Trněný	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
Člen představenstva	Ing. Zdeněk Havelka	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika

Mgr. Marek Stublej

Datum narození: 22. února 1978

Bydliště: Lety, Karlštejnská 519, PSČ 252 29

Vzdělání a praxe: Absolvent Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 2002 působí v advokátní kanceláři MSB Legal, v.o.s.

Členství v orgánech jiných společností: RANNELA a.s., v likvidaci - člen dozorčí rady, INSOMNIA a.s. - člen dozorčí rady, AMNESIA a.s. - člen dozorčí rady, MC Invest, a.s. - předseda dozorčí rady, AYDEN a.s. - člen dozorčí rady, YTRIX a.s. - člen představenstva, SALMIA a.s. - člen dozorčí rady, SEDUCEA a.s. - člen dozorčí rady, TAMANOVA a.s. - člen dozorčí rady, BIOSTER, a.s. - člen představenstva, AMNESIA a.s. – Společník, WEILCHEN a.s. - člen dozorčí rady, FAT FISH s.r.o. – jednatel, FAT FISH s.r.o. – společník, JAVAVA a.s. - předseda dozorčí rady, Český Těšín Property Development, a.s. – předseda představenstva, OC Nová Zdabov a.s. - předseda představenstva, Nymburk Property Development, a.s. - předseda představenstva, Třinec Property Development, a.s. - předseda představenstva, Malerba, a.s. - předseda představenstva, GIRONNE a.s. - předseda dozorčí rady, PRINCIP SYSTEMS a.s. - člen dozorčí rady, MSB Legal, v.o.s.– společník, statutární orgán, SHALLFI DATA a.s. - předseda dozorčí rady, Modřanská Property, a.s. – předseda představenstva, ANTARA a.s. - předseda dozorčí rady, JURISTA, a.s. - člen představenstva, Bau-reality a.s. - člen dozorčí rady, SB PROPERTY SERVICES, a.s. - předseda dozorčí rady, GROWING FUND a.s. - předseda dozorčí rady, Capital Recovery Trust, a.s. - člen představenstva, ARMONET a.s. - předseda dozorčí rady, TYRIS a.s. - předseda dozorčí rady, LEONET a.s. -

předseda dozorčí rady TAMOTA a.s. - předseda dozorčí rady, ODDITY a.s. - člen dozorčí rady, Harvey, a.s. - předseda dozorčí rady, AERIAL a.s. - předseda dozorčí rady, ASUZA a.s. - člen dozorčí rady, LEGATE s.r.o. – jednatel, ANONA a.s. - předseda dozorčí rady, WIPMARE a.s. - předseda dozorčí rady, Novacento a.s. - předseda dozorčí rady, No fear a.s. - předseda dozorčí rady, Betonstav spol. s r.o. – jednatel, SMART DEAL a.s. - předseda dozorčí rady, ASSET CENTER a.s. - člen dozorčí rady, MB Property Development, a.s. - předseda představenstva, B.A. Investments, s.r.o. – jednatel, SUNGERN a.s. - předseda dozorčí rady, BUSINESS SETUP a.s. - předseda dozorčí rady, Palác Celetná, a.s. - člen dozorčí rady, REAL WORLD s.r.o. – jednatel, FOR A START a.s. - předseda dozorčí rady, STOLMEN s.r.o. – jednatel, 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, GEIKE s.r.o. – jednatel, AIMING FIELD a.s. - předseda dozorčí rady, SPLENDID STRUCTURE a.s. - předseda dozorčí rady, GOLDPILE, a.s. - předseda dozorčí rady, AFFERMA a.s. - předseda dozorčí rady, PINK THRONE a.s. - předseda dozorčí rady, FRESHDEAL, a.s. - předseda dozorčí rady, RAVENDIS a.s. - předseda dozorčí rady, WIDGET a.s. - předseda dozorčí rady, Business Rise a.s. - předseda dozorčí rady, IRSI, a.s. - člen dozorčí rady, R E S I, a.s. - člen dozorčí rady, NAMIDA a.s. - předseda dozorčí rady, VERETIX a.s. - předseda dozorčí rady, ITERIA a.s. - předseda dozorčí rady, GARPDREAM a.s. - předseda dozorčí rady, SILOBIA a.s. - člen představenstva, MONEA, a.s. – předseda dozorčí rady, FORCEA a.s. – předseda dozorčí rady, Materiali, a.s. – místopředseda představenstva, Garret & Morris, a.s. – člen dozorčí rady, BRIGHTTOM a.s. – člen dozorčí rady, 4B Investments, a.s. – předseda představenstva, Beta Gruis, s.r.o. – jednatel, Gamma Velorum s.r.o. – jednatel, Delta Orionis s.r.o. - jednatel

Milan Trněný

Datum narození: 26. srpna 1974

Bydliště: Brno, Bellova 16, PSČ 623 00

Vzdělání a 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.

Členství v orgánech jiných společností: CPI - Real Estate, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI - Horoměřice, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Třinec 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, Zordiac, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Soprem, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Tantara, 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., Hraníčář, 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, Materiali, 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, Vígano, 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, 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.

Ing. Zdeněk Havelka

Datum narození: 20. dubna 1978

Bydliště: Prachatice, Sláмова 462, PSČ 383 01

Vzdělání a 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 Propety, 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, 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.

16.2 Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a přísluší jí veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady společnosti. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí radě přísluší svolat valnou hromadu vyžadují-li to zájmy Emitenta.

Dozorčí rada má tři členy. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let, opětovná volba je možná. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu dozorčí rady.

Dozorčí rada je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení ve všech záležitostech projednávaných dozorčí radou je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech, nikoli jen přítomných, členů dozorčí rady.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu byly členy představenstva následující osoby:

Funkce	Jméno	Pracovní adresa
Předseda dozorčí rady	Ing. Pavel Semrád	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
Člen dozorčí rady	Mgr. Josef Štolba	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
Člen dozorčí rady	JUDr. Radovan Vítek	Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika

Ing. Pavel Semrád

Datum narození: 13. června 1974

Bydliště: Kladská 774, PSČ: 250 82 Úvaly

Vzdělání a praxe: Absolvent Fakulty Financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 2002 zastával ve společnosti Czech Property Investments, a.s. funkci projektového manažera, v roce 2005 byl jmenován ředitelem oddělení developmentu a následně také správy nemovitostí. Ve společnosti Czech Property Investments, a.s. působí na pozici ředitele Asset Managementu. Dříve působil ve společnosti International Commercial Bank jako makléř. V letech 1998 - 2002 působil ve společnosti Newton Investment – investiční společnost, a.s., nejprve na pozici portfolio manažera a později zastával funkci ředitele společnosti a předsedy představenstva. Členem dozorčí rady Emitenta je od 12. 2. 2010.

Členství v orgánech jiných společností: Baudry, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Bor, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Finance, a.s. - člen dozorčí rady, VM Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s. "v likvidaci" - člen dozorčí rady, Carpenter Invest, a.s. - člen dozorčí rady, BPT Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Facility, a.s. - člen dozorčí rady, Strakonice Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Letermé, a.s. - člen dozorčí rady, Bandar, a.s.- člen dozorčí rady, Beroun Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Brinkley, a.s. - člen dozorčí rady, Felisa, a.s. - člen dozorčí rady, Těšín Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Margulius, a.s. - člen dozorčí rady, Rampino, a.s. - člen dozorčí rady, Muleti, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retail TWO, a.s. - člen dozorčí rady, Appiana, a.s. - člen dozorčí rady, Telč Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Reality, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Group, a.s. - člen dozorčí rady, Mendesa, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa, a.s. Dozorčí rada – člen, Feldman, a.s. - člen dozorčí rady, Liongate, a.s. - člen dozorčí rady, Cobham, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Mlýnec, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Real Estate, a.s. - člen dozorčí rady, Novegro, a.s. - člen dozorčí rady, MULTICREDIT GROUP a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Kappa, a.s. - člen dozorčí rady,

Modřanská Property, 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 Théta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ksí, a.s. - člen dozorčí rady, Camuzzi, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omega, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Yellow, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ióta, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Omikrón, a.s. - člen dozorčí rady, Zacari, a.s. - člen dozorčí rady, Olomouc City Center, a.s. - člen dozorčí rady, Komura, a.s. - předseda dozorčí rady, Svitavy Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, IGY2 CB, a.s. - člen dozorčí rady, LUDLOW a.s. - předseda dozorčí rady, CPI - Horoměřice, a.s. - člen dozorčí rady, U svatého Michala, a.s. - člen dozorčí rady, DOREK Vysoké Mýto, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - City Park Jihlava, a.s. - člen dozorčí rady, Wanchai, a.s. - člen dozorčí rady, CPI City Center ÚL, a.s. - člen dozorčí rady, Duggetti, a.s. - člen dozorčí rady, Žďár Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Svitavy Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Romney, a.s. - člen dozorčí rady, M.T.J.Consulting, a.s. - člen dozorčí rady, Nymburk Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Retails ONE, a.s. - člen dozorčí rady, Timona, a.s. - člen dozorčí rady, Kilbride, a.s. - člen dozorčí rady, Soprem, a.s. - člen dozorčí rady, Rejko, a.s. - člen dozorčí rady, Žižkov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Gama, a.s. - člen dozorčí rady, Mondello, a.s. - člen dozorčí rady, MAPON, a.s. - člen dozorčí rady, Garreta, a.s. - člen dozorčí rady, Vyškov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Tandis, a.s. - člen dozorčí rady, Třinec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Ogwell, a.s. - člen dozorčí rady, Mercuda, a.s. - člen dozorčí rady, Tantala, a.s. - člen dozorčí rady, Sexton, a.s. - člen dozorčí rady, Kerina, a.s. - člen dozorčí rady, Gartmore, a.s. - člen dozorčí rady, Zordiac, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Hotels Properties, a.s. - člen dozorčí rady, Vigano, a.s. - člen dozorčí rady, VT Holding, a.s. - člen dozorčí rady, VT Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Zbraslav, a.s. - člen dozorčí rady, Idrama, a.s. - člen dozorčí rady, Lockhart, a.s. - člen dozorčí rady, Wang, a.s. - člen dozorčí rady, Konkola, a.s. - člen dozorčí rady, Scampia, a.s. - člen dozorčí rady, Hraničář, a.s. - člen dozorčí rady, Garribba, a.s. - člen dozorčí rady, Sistina, a.s. - člen dozorčí rady, FL Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, HOTEL CASINO VĚTROV MK a.s. v likvidaci - člen dozorčí rady, MB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Delta, a.s. - člen dozorčí rady, Materiali, a.s. - člen dozorčí rady, Baudry Beta, a.s. - člen dozorčí rady, Conradian, a.s. - člen dozorčí rady, Saleya, a.s. - člen dozorčí rady, Tolimir, a.s. - člen dozorčí rady, Lavagna, a.s. - člen dozorčí rady, OC Nová Zdaboh a.s. - člen dozorčí rady, Sidoti, a.s. - člen dozorčí rady, Huryana, a.s. - člen dozorčí rady, Ždírec Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Barkana, a.s. - člen dozorčí rady, Komeya, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Ypsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Sigma, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Lambda, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Land Development, a.s. - člen dozorčí rady, Husson, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Štupartská, a.s. - člen dozorčí rady, Bageleot, a.s. - člen dozorčí rady, Salaman, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Orlová, a.s. - člen dozorčí rady, Rosenfeld, a.s. - člen dozorčí rady, Tabcorp, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Residential, a.s. - člen dozorčí rady, Vorga, a.s. - člen dozorčí rady, Farhan, a.s. - člen dozorčí rady, CPI - Krásné Březno, a.s. - člen dozorčí rady, CB Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa North, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Tau, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa Epsilon, a.s. - člen dozorčí rady, Rivaroli, a.s. - člen dozorčí rady, Beroun Property Alfa, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Park Žďárek, a.s. - člen dozorčí rady, Balvinder, a.s. - člen dozorčí rady, CPI Services, a.s. - člen dozorčí rady, Trutnov Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Clitos, a.s. - člen dozorčí rady, Benjina, a.s. - člen dozorčí rady, Vedant, a.s. - člen dozorčí rady, MUXUM, a.s. - člen dozorčí rady, Darvall, a.s. - člen dozorčí rady, Yosana, a.s. - člen dozorčí rady, Steinmeier, a.s. - člen dozorčí rady, Cookson, a.s. - člen dozorčí rady, Wingera, a.s. - člen dozorčí rady, Malerba, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa South, a.s. - člen dozorčí rady, Marissa West, a.s. - člen dozorčí rady, Robberg, a.s. - člen dozorčí rady

Mgr. Josef Štolba

Datum narození: 5. července 1967

Bydliště: Ústí nad Labem, Slavičkova 787/11, PSČ 400 01

Vzdělání a praxe: Absolvent Pedagogické fakulty Univerzity Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem.

Členství v orgánech jiných společností: 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, Leterme, a.s. - člen dozorčí rady, Příkopy Property Development, a.s. - člen dozorčí rady, Tolimir, 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, 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, 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, Tantalá, 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, 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.

JUDr. Radovan Vítek

Datum narození: 22. ledna 1971

Bydliště: Brno, Minská 41, PSČ 616 00

Vzdělání a praxe: Absolvent Právnické fakulty Západočeské univerzity v Plzni. Dokončení studia v květnu 2005. Od 29. prosince 2010 je jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s., nicméně již od počátku 90. let je pan Vítek hlavním tvůrcem strategie celé Skupiny.

Členství v orgánech jiných společností: Czech Property Investments, a.s. – předseda představenstva, Pietroni, s.r.o. – společník, Papetti, s.r.o. – společník, Cerrini, s.r.o. – společník, Guerrera, a.s. – člen představenstva, Modřanská Property, a.s. – člen dozorčí rady, Robberg, a.s. – společník, Materiali, a.s. – společník, Rivaroli, a.s. – společník, Zacari, a.s. – společník, Mondello, a.s. – společník, Nymburk Property Development, a.s. – člen dozorčí rady, Český Těšín Property Development, a.s. – člen dozorčí rady, Vila Šárka, a.s. – předseda představenstva, společník, MB Property Development, a.s. – člen dozorčí rady, OC Nová Zdaboř – člen dozorčí rady, Komura, a.s. – člen dozorčí rady, Třinec Property Development, a.s. – člen dozorčí rady, CPI Group, a.s. – člen představenstva, Orco Property Group S.A. – člen představenstva.

16.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že na členy představenstva 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 jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem podnikání, ledaže jde o koncern.

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

16.4 Dodržování správy a řízení společnosti

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecné 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 po cenné papíry, je v současné době pouze doporučením a nejedná se o 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 právními předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Základního 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 Základního prospektu výše 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), v platném znění (dále jen „**Zákon o auditorech**“), bude činnost výboru pro audit vykonávat Dozorčí rada.

16.5 Další obsah stanov a zakladatelské listiny Emitenta

Stanovy Emitenta upravují zejména obchodní firmu a sídlo Emitenta, předmět podnikání, výši základního kapitálu a způsob splácení emisního kurzu 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 spojená s akciemi, způsob svolávání valné hromady, její působnost a způsob jejího

rozhodování, počet členů představenstva, dozorčí rady společnosti, 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 jsou obsaženy v příslušných kapitolách tohoto Základního prospektu.

Při zakládání Emitenta byla uzavřena zakladatelská smlouva. Obsah zakladatelské smlouvy byl později překonán změnami stanov v bodech, jež upravuje.

17 HLAVNÍ AKCIONÁŘ

Jediným akcionářem Emitenta je společnost Czech Property Investments, a.s.

17.1 Ovládání Emitenta

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

17.2 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhození tohoto Základního prospektu nejsou známa žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

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

18.1 Historické finanční údaje Emitenta

Konsolidovaná a individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící k 31. prosinci 2011 vypracovaná v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS je zahrnuta do tohoto Základního prospektu formou odkazu a je jeho nedílnou součástí. Emitent dále vypracoval individuální účetní závěrku za účetní období končící k 31. prosinci 2012 vyhotovenou v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS, která je taktéž zahrnuta do tohoto Základního prospektu formou odkazu a je jeho nedílnou součástí.

Vzhledem ke skutečnosti, že dceřiné společnosti BPT Development, a.s. a Březiněves, a.s., které Emitent původně vlastnil, byly během účetního období 2012 převedeny Emitentem společností Czech Property Investments, a.s., Emitent již sestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Veškeré uvedené účetní závěrky sestavené dle IAS/IFRS byly k 31. 12. daných období vždy auditovány.

18.2 Roční účetní závěrka Emitenta

Roční účetní závěrky za poslední dvě účetní období končící k 31. prosinci 2011 a 31. prosinci 2012 vyhotovené v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS a popsané v kapitole 18.1. jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí. Výše uvedené účetní závěrky Emitenta jsou navíc součástí výročních zpráv Emitenta za roky 2011 a 2012.

18.3 Ověření historických ročních finančních údajů

Emitent prohlašuje, že veškeré historické finanční údaje obsažené v tomto Základním prospektu či zahrnuté do tohoto Základního prospektu odkazem jsou ověřeny auditorem.

Výrok auditora k individuální účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 byl následující:

„Základ pro výrok s výhradou:

Společnost v roce končícím 31. prosince 2010 zúčtovala finanční výnosy ve výši 1 162 811 tis. Kč z titulu fúze se svou dceřinou společností BYTY TRINEC, a.s. Podle našeho názoru měla být tato částka zaúčtována jako zvýšení fondů vytvořených fúzí a vykázána přímo ve vlastním kapitálu k 31. prosinci 2010. Výsledek hospodaření za rok 2010 by se tak změnil ze zisku 1 588 576 tis Kč na zisk 425 765 tis Kč. Vlastní kapitál k 31. prosinci 2010 by nebyl výše uvedenou změnou ovlivněn.

Výrok s výhradou:

Podle našeho názoru účetní závěrka, s výhradou skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci, podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2011 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Výhrada stávajícího auditora byla směřována k účetnímu případu, jehož dopad ovlivnil pouze údaje za srovnatelné období roku 2010 obsažené v účetní závěrce sestavené za rok 2011. Rok 2011 byl prvním rokem, za který stávající auditor provedl audit.

Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 a individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 byl bez výhrad. Zprávy o auditu konsolidovaných i individuálních účetních závěrek Emitenta za účetní období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 a individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS jsou uvedeny v kapitole 4 „Informace zahrnuté odkazem“ tohoto Základního prospektu.

18.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

V období od poslední ověřené individuální účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil Emitent žádné mezitímní nebo jiné finanční údaje.

18.5 Soudní a rozhodčí řízení

Následující tabulka uvádí souhrnné informace o všech Emitentovi známých soudních sporech za období roku 2012.

<u>Žaloby o stanovení výše nájemného</u>							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	140	11	21	925	0	0	1097

<u>Žaloby o vyklizení bytu</u>							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	5	1	3	24	0	0	35

<u>Žaloby o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu</u>							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	13	1	2	2	3	1	22

<u>Žaloby na plnění</u>							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	81	63	3	79	47	7	280

<u>Insolvenční řízení</u>							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	12	6	4	10	2	1	35
Částka (CZK)	333 214	307 933	88 395	310 373	180 231	45 181	1 265 327

Exekuce							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	27	0	0	3	75	0	105
Částka (CZK)	1 585 493	0	0	55 512	5 094 344	0	6 735 349

Exekuce – vyklizení							
Město / pobočka	Ústí nad Labem	Česká Lípa	Litvínov	Třinec	Praha - Letňany	NMpS	Celkem
Počet aktivní 2012	0	2	0	6	0	0	8

Emitent prohlašuje, že za období 12 měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé soudní řízení, které probíhá nebo hrozí, které by mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

18.6 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené za období roku 2012, tedy do 31. prosince 2012, až do data vyhotovení tohoto Základního 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.

19 VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA

K datu tohoto Základního prospektu má Emitent uzavřenu následující úvěrovou smlouvu:

- i) Smlouva o úvěru ze dne 1. ledna 2013, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (věřitel) a Emitentem (dlužník), s úvěrovým rámcem 250 000 000 CZK. Splatnost úvěru je 31. prosince 2019. Ke dni 19. dubna 2013 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 160 000 000 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti; a
a dále úvěrové smlouvy uzavřené s Raiffeisenbank a.s., které jsou uvedené v článku 11.3 tohoto Základního prospektu a které budou splaceny z výtěžku Dluhopisů.

Emitent prohlašuje, že k datu vypracování tohoto Základního prospektu nemá uzavřené žádné jiné smlouvy (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání), které pro něj představují jakékoliv potenciální závazky, mohly mít vliv či ho jakkoli ohrozit.

Emitent má v současné době uzavřené pouze standardní smlouvy (například s dodavateli energií aj.) Tyto jsou uzavírány i v případě údržbových a jiných investic do jednotlivých investičních celků a nemají na schopnost Emitenta splácet své závazky žádný vliv.

20 ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU

Emitent potvrzuje, že pokud informace uvedené v tomto Základním prospektu 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 informace, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

1. CBRE Czech Republic – www.cbre.cz
2. Server hypindex.cz – www.hypindex.cz
3. Internetová stránka RPG Byty, s.r.o. – www.rpgbyty.cz
4. Server reality.cz – www.reality.cz
5. Server stavitel.cz – www.stavitel.cz
6. Internetová stránka Hypoteční banky, a.s. – www.hypotecnibanka.cz

21 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze dle potřeby nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) zakladatelská smlouva Emitenta;
- (b) stanovy Emitenta;
- (c) Zástavní smlouva k nemovitostem;
- (d) Zástavní smlouva k pohledávkám z pojistné smlouvy;
- (e) Zástavní smlouva k akciím;
- (f) Zástavní smlouva k pohledávkám z vázaného účtu;
- (g) Smlouva s administrátorem;
- (h) Smlouva s agentem pro zajištění;
- (i) Pojistná smlouva; a
- (j) Nezávislý odhad Zastavených nemovitostí - *Report and Valuation as at 31 December 2012 for Czech Property Investments, a.s. - CPI BYTY, a.s., Czech Republic* vypracovaný ke dni 31. prosince 2012 nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s.

Do dokumentů uvedených pod body (a) a (b), výročních zpráv, zpráv auditora a zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, které se týkají Emitenta je možné nahlédnout ve sbírce listin obchodního rejstříku vedené Městským soudem v Praze, která je veřejně přístupná.

Plné znění auditovaných ročních účetních závěrek Emitenta, včetně příloh a výroku auditora za období let 2011 a 2012 bude rovněž společně se všemi ostatními dokumenty, na které se tento Základní prospekt odvolává, po dobu po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.

22 ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Text této kapitoly 22 "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 Základního 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 koupě, 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.

22.1 Zdanění

(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 2013). U investičního, podílového, zahraničního fondu kolektivního investování nebo penzijního fondu, fondu penzijní společnosti nebo u instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2013).

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 2013). U investičního, podílového, zahraničního fondu kolektivního investování nebo penzijního fondu, fondu penzijní společnosti nebo u instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2013). 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 zahrnuté 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.

22.2 Devizová regulace

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

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) nabývat 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.

23 VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu 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, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem 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 § 64 výše zmíněného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, cizí soudní smíry a cizí notářské listiny (společně dále 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 téže 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 nebo 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 nabyt 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.

24 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**“ nebo „**CDCP**“ 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;

„**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 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;

„**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*);

„**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;

„**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

„**Skupina**“ znamená konsolidační celek, který je k datu tohoto Základního prospektu tvořen společnostmi uvedenými v kapitole 13 „Organizační struktura Emitenta“ tohoto Základního prospektu;

„**tis.**“ znamená tisíc;

„**Základní prospekt**“, znamená tento základní prospekt Dluhopisů;

„**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.