



CPI BYTY, a.s.

Základní prospekt dluhopisového programu

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů

3.800.000.000 CZK a současně v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů

3.000.000.000 CZK

s celkovou 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**“), který byl schválen rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 11. prosince 2012 (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Dluhopisový program byl podrobně popsán v základním prospektu vyhotoveném dne 30. dubna 2013, který byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2013/5158/570 ke sp. zn. Sp/2013/9/572 ze dne 30. dubna 2013, které nabylo právní moci 30. dubna 2013 (dále jen „**Původní základní prospekt**“) ve znění dodatku č. 1 vyhotoveného dne 25. dubna 2014, který byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2014/4379/570 ke sp. zn. Sp/2014/14/572 ze dne 28. dubna 2014, které nabylo právní moci dne 28. dubna 2014 (dále jen „**Dodatek**“), jehož platnost pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů vypršela. 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 a tato doba běží ode dne schválení Dluhopisového programu rozhodnutím představenstva Emitenta, tj. od 11. prosince 2012. Dluhopisy se řídí českým právem. V rámci Dluhopisového programu již byly vydány v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.500.000.000 CZK a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů činí 3.000.000.000 CZK. Jednotlivé Dluhopisy vydané prostřednictvím Dluhopisového programu byly přijaty k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „**BCPP**“). Podle Dluhopisového programu je možné již vydat pouze jednotlivou Emisi nebo Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 300.000.000 CZK.

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 bylo uvedeno v Původním základním prospektu ve znění Dodatku (dále jen „**Emisní podmínky**“) a pro lepší orientaci jsou Emisní podmínky znovu uvedeny v kapitole 7 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu, přičemž jsou v jejich textu zohledněna výkladová pravidla uvedená v kapitole 6.2 „*Výkladová pravidla*“ tohoto Základního prospektu a dále je tyto Emisní podmínky nutno číst a interpretovat v kontextu aktuálních informací uvedených v kapitole 6.1 „*Aktuální informace k příslušným ustanovením Emisních podmínek*“ tohoto Základního 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 umístovány formou veřejné nabídky, bude Emisní dodatek obsahovat též tzv. konečné podmínky Emise (dále jen „**Konečné podmínky**“) a individuální shrnutí Emise tak,

aby Emisní dodatek spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise.

Dojde-li po schválení tohoto Základního prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Základní prospekt 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 ode dne jeho uveřejnění.

Bude-li v Emisním dodatku uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP, případně k obchodování na jiném regulovaném trhu 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.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů z Dluhopisů (bližší kapitola 23 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Základního prospektu).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 29. dubna 2015. Informace uvedené v Základním prospektu jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu - v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jež bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

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**“), Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES ve znění k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu (dále jen „**Směrnice**“) a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 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 ve znění k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu (dále jen „**Nařízení**“), a schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2015/047576/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2015/00013/CNB/572 ze dne 5. května 2015, které nabylo právní moci dne 6. května 2015.

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 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 1, „Důležitá upozornění“).

Hlavní manažer

Raiffeisenbank a.s.

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je základním prospektem ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 odst. 4 Směrnice a článku 26 Nařízení. 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, Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a v příslušném Emisním dodatku. 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 neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Emisních dodatků.

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 23 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 24 „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ tohoto Základního prospektu 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 jakékoliv 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 a kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici k nahlédnutí v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. 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 [www.cpibyty.cz](http://cpibyty.cz) v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/obchodni-udaje>

Základní prospekt a jeho případné dodatky jsou dále všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí u Hlavního manažera na jeho webových stránkách www.rb.cz v sekci: Povinně uveřejňované informace – Emise korporátních dokumentů – CPI Byty, a.s. <https://www.rb.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/emise-korporatnich-dluhopisu/cpi-byty-as> 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 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.

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 29 „Seznam použitých definic, pojmů a zkratek“ tohoto Základního prospektu.

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.

OBSAH

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	4
2. SHRNUTÍ.....	9
3. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	23
3.1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	23
3.2. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	27
3.3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ČESKÉ REPUBLICE	31
4. ODPOVĚDNÉ OSOBY	33
4.1. OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU	33
4.2. PROHLÁŠENÍ EMITENTA	33
5. PODMÍNKY NABÍDKY A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	34
5.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE	34
5.2. UMÍSTĚNÍ A UPSÁNÍ DLUHOPISŮ.....	34
5.3. SEKUNDÁRNÍ NABÍDKA DLUHOPISŮ HLAVNÍM MANAŽEREM	34
5.4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU DLUHOPISŮ A PRODEJE DLUHOPISŮ	35
5.5. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	36
5.6. RATING EMITENTA A EMISE	36
6. AKTUALNÍ INFORMACE VE VZTAHU K EMISNÍM PODMÍNKÁM A VÝKLADOVÁ PRAVIDLA	37
6.1. AKTUÁLNÍ INFORMACE K PŘÍSLUŠNÝM USTANOVENÍM EMISNÍCH PODMÍNEK	37
6.2. VÝKLADOVÁ PRAVIDLA	39
6.3. PROHLÁŠENÍ EMITENTA	40
7. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	41
8. VZOR EMISNÍHO DODATKU – KONEČNÝCH PODMÍNEK.....	106
9. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE.....	113
10. AUDITOŘI	114
10.1. ODPOVĚDNÍ AUDITOŘI.....	114
10.2. PROHLÁŠENÍ EMITENTA	114
11. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	115
11.1. INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA ZA ROK 2013 A 2014	115
11.1.1. <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč).....</i>	<i>115</i>
11.1.2. <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o úplném výsledku (v tis. Kč).....</i>	<i>115</i>
11.1.3. <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o finančních tocích (v tis. Kč).....</i>	<i>115</i>
11.1.4. <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o změnách ve vlastním kapitálu (v tis. Kč)</i>	<i>116</i>
12. INFORMACE O EMITENTOVÍ	117
12.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVÍ	117
12.2. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA	118
12.3. PLATEBNÍ SCHOPNOST EMITENTA	118
(a) <i>Nesplacené úvěry Emitenta</i>	<i>118</i>
(b) <i>Vydané investiční nástroje Emitenta</i>	<i>118</i>
(c) <i>Existující zajištění</i>	<i>118</i>
(d) <i>Ručení člena společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>119</i>
12.4. INVESTICE	119
(a) <i>Popis hlavních investic provedených od data poslední zveřejněné účetní závěrky</i>	<i>119</i>
(b) <i>Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta</i>	<i>119</i>
13. PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA	120
13.1. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA.....	120
13.2. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA	120
13.3. HLAVNÍ TRHY, NA KTERÝCH EMITENT SOUTĚŽÍ	120

13.4. POPIS JEDNOTLIVÝCH SLUŽEB EMITENTA.....	121
14. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	122
14.1. POSTAVENÍ EMITENTA VE SKUPINĚ.....	122
14.2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY	122
14.3. STRUČNÝ POPIS SKUPINY	122
14.4. VÝZNAMNÉ DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI EMITENTA	123
14.5. ZÁVISLOST EMITENTA NA SUBJEKTECH ZE SKUPINY	123
15. INFORMACE O TRENDĚCH.....	124
15.1. PROHLÁŠENÍ EMITENTA	124
15.2. INFORMACE O ZNÁMÝCH TRENDĚCH	124
16. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	127
17. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	128
17.1. PŘEDSTAVENSTVO EMITENTA	128
17.2. DOZORČÍ RADA EMITENTA	130
17.3. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ.....	131
17.4. DODRŽOVÁNÍ SPRÁVY A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	131
17.5. DALŠÍ OBSAH STANOV A ZAKLADATELSKÉ LISTINY EMITENTA	131
18. HLAVNÍ AKCIONÁŘ	132
18.1. HLAVNÍ AKCIONÁŘ.....	132
18.2. UJEDNÁNÍ, KTERÁ MOHOU VÉST KE ZMĚNĚ KONTROLY NAD EMITENTEM	132
19. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA	133
19.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA	133
19.2. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	133
19.3. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE	133
20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA	134
20.1. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	134
21. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	135
21.1. ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	135
21.2. INFORMACE TŘETÍCH STRAN.....	135
22. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	137
23. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE.....	138
23.1. ZDANĚNÍ	138
23.2. DEVIZOVÁ REGULACE	139
24. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....	140
24.1. VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICE.....	140
25. INFORMACE	142
25.1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU EMITENTEM	142
25.2. SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU	142
25.3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ	142
25.4. ŽÁDNÁ ZMĚNA	142
25.5. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	142
25.6. UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ	142
25.7. DATUM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU.....	142
25.8. ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZŮČASTNĚNÝCH NA EMISI/NABÍDCE.....	142
26. FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2013.....	143
27. FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2014.....	144

28.	SEZNAM SPOLEČNOSTÍ ZE SKUPINY	145
29.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....	153

2. SHRNUTÍ

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

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.	<p>Upozornění, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu; - jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek, tj. základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) spolu s emisním dodatkem pro příslušnou Emisi; - v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení; a - občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.
A. 2	Souhlas Emitenta s použitím prospektu pro následnou nabídku.	„Nepoužije se“. Emitent souhlas s použitím prospektu pro následnou nabídku neposkytl.

Oddíl B – Emitent		
B. 1	Právní a obchodní název.	Emitentem je společnost CPI BYTY, a.s.
B. 2	Sídlo/Právní forma/Právní předpisy/Země registrace.	<p>Emitent má sídlo na adrese: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00 a je akciovou společností.</p> <p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 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>

		Zemí registrace je Česká republika.
B.4b	Znamé 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 nemovitými věcmi. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí.</p> <p>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, kdy byla uzavřena poslední fáze deregulačního procesu a podnikání Emitenta získalo skutečně tržní charakter, jsou umístěny ve Slaném, Liberci a Praze. Z pohledu Emitenta je tak portfolio stabilně pronajaté a zisk se díky postupně narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje.</p> <p>Z ekonomického pohledu veškeré ukazatele v posledních dvou letech neustále pozitivně rostly, přičemž rok 2014 byl historicky dosud nejúspěšnější s tržbami ve výši 493 milionů Kč. Důvodů, které ovlivnily úspěšné hospodaření Emitenta, bylo hned několik:</p> <p>Prvním je dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který Emitent rozprostřel do několika let (2010 – 2013), a kdy se právě v roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).</p> <p>Druhým důvodem je nejnižší procento pohledávek za nezaplaceným nájemným v historii Emitenta, které doprovázely příjmy z pohledávek evidovaných v důsledku deregulace nájemného. Díky změně strategie při řešení dluhů způsobených deregulací, kdy množství nájemníků odmítalo navýšené nájemné hradit a dalo přednost řešení soudní cestou, se podařilo aplikovat efektivní proces žalob, který vyústil v doplacení dlužných částek ze zvýšeného nájemného.</p> <p>Třetím faktorem je pozitivní saldo vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižší počet ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, typický pro roky deregulace 2010 – 2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, zatímco počet „vrácených“ bytů klesá.</p> <p>A svůj díl na vysokých tržbách mají bez pochyby také nižší investice do bytového fondu, což je však výrazně zkráceno ukončením programu Nová okna, který byl objemově největší investicí v letech 2011 – 2013 a zajistil výměnu starých oken za nová plastová u dvou třetin portfolia.</p> <p>Investice do bytového fondu</p> <p>V roce 2014 Emitent vynaložil celkem téměř 200 milionů Kč, kde z účetního hlediska necelých 90 milionů Kč zahrnovaly opravy majetku, 23 milionů Kč stálo technické zhodnocení nemovitých věcí a 60 milionů Kč dosáhly běžné opravy, údržba a revize majetku a zařízení. Samostatnou kapitolu tvoří celková rekonstrukce a vybavení dvou</p>

		<p>bytových domů v České Lípě, která si vyžádala přes 20 milionů Kč.</p> <p>Strategie nájemního bydlení</p> <p>Podpora nájemního bydlení v rámci trhu s bydlením v České republice je dlouhodobě strategickým cílem Emitenta. Stát dlouhodobě preferuje výstavbu nových bytů namísto rekonstrukce stávajících bytových domů v lokalitách s již existující a dobře fungující infrastrukturou, což se posledních dvacet let promítalo do odlivu lidí z nájemních bytů do vlastních nemovitých věcí, často v nově vybudovaných čtvrtích, což sekundárně způsobuje problémy s bezpečností, dopravní situací, zajištěním služeb a lékařské péče nebo předškolním a školním vzděláváním. Poptávka však dokazuje, že zájem o bydlení ve starších domech a bytech v původních lokalitách s občanskou vybaveností roste. Dokládají to i rostoucí ceny u prodeje bytů. Současná politická reprezentace navíc zvažuje případné utlumení podpory hypoték na nákup vlastního bydlení, což nájemnímu bydlení nahrává a na aktivity Emitenta by mohlo mít významný dopad.</p> <p>Pro udržení nájemníků a získání nových bude Emitent pokračovat především v revitalizaci bytového portfolia a speciálně v programu na snížení energetické náročnosti objektů, což představuje jediný způsob, jak může pronajímatel ovlivnit výši měsíčních nákladů svých nájemců.</p> <p>Emitent se hodlá také zaměřit na kvalitativní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Lokalita, velikost bytů, jejich standard i občanská vybavenost v okolí hrají jinou roli u seniorů, u středně příjmových lidí a jinou u rodin s dětmi. Analýza, která se v současnosti provádí ve všech lokalitách s činností Emitenta, počítá také s realizací tzv. sociálního bydlení v rámci státní politiky na podporu znevýhodněných občanů.</p>
B. 5	Popis Skupiny.	<p>Emitent je dceřinou společností společnosti Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115 (dále jen „CPI“), která je jediným akcionářem Emitenta. Vztah ovládnutí Emitenta ze strany CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví 100% akcií Emitenta. CPI je přímo ovládáno společností CPI PROPERTY GROUP, se sídlem L – 2661 Lucemburk, 40, rue de la Vallée, Lucemburské velkovévodství, Registrační číslo: B 102254 (dále jen „CPI PG“), která přímo vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech CPI. Celá Skupina je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společnosti Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 92,14 %.</p> <p>K datu 29. dubna 2015 CPI PG jako mateřská společnost vlastnila přímo či nepřímo 296 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI PG včetně CPI PG tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.</p>
B. 9	Prognóza nebo odhad zisku.	„Nepoužije se“. Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.
B. 10	Výhrady ve zprávě auditora.	„Nepoužije se.“ Výroky auditora k účetním závěrkám za účetní období končící 31. prosince 2013 a 31. prosince 2014 byly bez výhrad.

B. 12	Vybrané historické finanční údaje.	Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 a za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 a je třeba je číst ve spojení s finančními informacemi obsaženými jinde v prospektu. Finanční údaje jsou uvedeny v tis. CZK.																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz o finanční pozici</th> <th>Individuální 2013</th> <th>Individuální 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investice do nemovitých věcí</td> <td>7 571 869</td> <td>7 503 858</td> </tr> <tr> <td>Ostatní investice</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva celkem</td> <td>7 572 831</td> <td>7 701 391</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>616 197</td> <td>594 915</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>8 189 028</td> <td>8 296 306</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>3 336 093</td> <td>3 419 012</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky celkem</td> <td>4 276 914</td> <td>4 033 724</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky celkem</td> <td>576 021</td> <td>843 570</td> </tr> <tr> <td>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</td> <td>8 189 028</td> <td>8 296 306</td> </tr> </tbody> </table>	Výkaz o finanční pozici	Individuální 2013	Individuální 2014	Investice do nemovitých věcí	7 571 869	7 503 858	Ostatní investice	-		Dlouhodobá aktiva celkem	7 572 831	7 701 391	Krátkodobá aktiva celkem	616 197	594 915	AKTIVA CELKEM	8 189 028	8 296 306	Vlastní kapitál celkem	3 336 093	3 419 012	Dlouhodobé závazky celkem	4 276 914	4 033 724	Krátkodobé závazky celkem	576 021	843 570	VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 189 028	8 296 306
Výkaz o finanční pozici	Individuální 2013	Individuální 2014																														
Investice do nemovitých věcí	7 571 869	7 503 858																														
Ostatní investice	-																															
Dlouhodobá aktiva celkem	7 572 831	7 701 391																														
Krátkodobá aktiva celkem	616 197	594 915																														
AKTIVA CELKEM	8 189 028	8 296 306																														
Vlastní kapitál celkem	3 336 093	3 419 012																														
Dlouhodobé závazky celkem	4 276 914	4 033 724																														
Krátkodobé závazky celkem	576 021	843 570																														
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 189 028	8 296 306																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz o úplném výsledku</th> <th>Individuální 2013</th> <th>Individuální 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hrubé příjmy z pronájmu a služeb</td> <td>480 304</td> <td>493 213</td> </tr> <tr> <td>Náklady na provoz nemovitých věcí</td> <td>-446 864</td> <td>-259 830</td> </tr> <tr> <td>Čisté výnosy z pronájmu a služeb</td> <td>27 841</td> <td>232 997</td> </tr> <tr> <td>Čistý zisk z přecenění investic do nemovitých věcí</td> <td>334 044</td> <td>26 011</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>268 932</td> <td>233 445</td> </tr> <tr> <td>Čisté finanční výnosy / (náklady)</td> <td>-163 439</td> <td>-150 553</td> </tr> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td> <td>105 493</td> <td>82 892</td> </tr> <tr> <td>Zisk za účetní období</td> <td>81 832</td> <td>82 919</td> </tr> <tr> <td>Úplný výsledek celkem za účetní období</td> <td>81 832</td> <td>82 919</td> </tr> </tbody> </table>	Výkaz o úplném výsledku	Individuální 2013	Individuální 2014	Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	480 304	493 213	Náklady na provoz nemovitých věcí	-446 864	-259 830	Čisté výnosy z pronájmu a služeb	27 841	232 997	Čistý zisk z přecenění investic do nemovitých věcí	334 044	26 011	Provozní výsledek hospodaření	268 932	233 445	Čisté finanční výnosy / (náklady)	-163 439	-150 553	Zisk před zdaněním	105 493	82 892	Zisk za účetní období	81 832	82 919	Úplný výsledek celkem za účetní období	81 832	82 919
Výkaz o úplném výsledku	Individuální 2013	Individuální 2014																														
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	480 304	493 213																														
Náklady na provoz nemovitých věcí	-446 864	-259 830																														
Čisté výnosy z pronájmu a služeb	27 841	232 997																														
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitých věcí	334 044	26 011																														
Provozní výsledek hospodaření	268 932	233 445																														
Čisté finanční výnosy / (náklady)	-163 439	-150 553																														
Zisk před zdaněním	105 493	82 892																														
Zisk za účetní období	81 832	82 919																														
Úplný výsledek celkem za účetní období	81 832	82 919																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Přehled o peněžních tocích</th> <th>Individuální 2013</th> <th>Individuální 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td> <td>105 493</td> <td>82 892</td> </tr> <tr> <td>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</td> <td>18 436</td> <td>233 006</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>-21 482</td> <td>164 133</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>99 317</td> <td>-90 369</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>-159 733</td> <td>-83 887</td> </tr> <tr> <td>Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</td> <td>-81 898</td> <td>-10 123</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky na začátku roku</td> <td>189 678</td> <td>107 780</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky na konci roku</td> <td>107 780</td> <td>97 657</td> </tr> </tbody> </table>	Přehled o peněžních tocích	Individuální 2013	Individuální 2014	Zisk před zdaněním	105 493	82 892	Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	18 436	233 006	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-21 482	164 133	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	99 317	-90 369	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-159 733	-83 887	Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-81 898	-10 123	Peněžní prostředky na začátku roku	189 678	107 780	Peněžní prostředky na konci roku	107 780	97 657			
Přehled o peněžních tocích	Individuální 2013	Individuální 2014																														
Zisk před zdaněním	105 493	82 892																														
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	18 436	233 006																														
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-21 482	164 133																														
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	99 317	-90 369																														
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-159 733	-83 887																														
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-81 898	-10 123																														
Peněžní prostředky na začátku roku	189 678	107 780																														
Peněžní prostředky na konci roku	107 780	97 657																														
		Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. prosince 2014 nedošlo k žádné podstatné negativní změně výhlídek Emitenta.																														
		Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. prosince 2014 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.																														

B. 13	Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.	<p>Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu níže uvedené dluhy Emitenta.</p> <p>(a) <i>Nesplacené úvěry Emitenta</i></p> <p>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. Úroková sazba 3 % p. a. Úvěr není zajištěn. Ke dni 31. března 2015 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 208.361.431,98 CZK.</p> <p>(b) <i>Vydané investiční nástroje Emitenta</i></p> <p>Emitentem nebyly vydány žádné investiční nástroje, s výjimkou akcií Emitenta a Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu. K datu 29. dubna 2015 byly v rámci Dluhopisového programu vydány Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.500.000.00 CZK a výše nesplacených dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu k tomuto datu činila 3.000.000.000 CZK.</p> <p>(c) <i>Existující zajištění</i></p> <p>Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k nemovitým věcem zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů CPI. Zástavní právo je Emitentem zřízeno k nemovitým věcem ve vlastnictví Emitenta, které neslouží jako zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů. K datu 31. prosince 2014 činila tržní hodnota nemovitých věcí, které neslouží jako zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů, částku 1.401.690.000 CZK.</p> <p>Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z účtu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů CPI. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám z účtu Emitenta u Raiffeisenbank a.s., č. ú. 5140013842 a ke všem pohledávkám Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta, které neslouží jako zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů, 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, IČ:: 471 16 617 jako pojistitelem a CPI a tyto pohledávky neslouží jako zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů.</p>
B. 14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny.	Emitent je 100 % dceřinou společností společnosti CPI a není závislý na společnosti CPI, či na jiných osobách ze Skupiny. Popis Skupiny je uveden v Prvku B. 5 tohoto shrnutí.
B. 15	Hlavní činnosti Emitenta.	<p>Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitých věcí, 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 cca 44 000 jednotek¹ druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Emitent vlastní a spravuje celkem přes 12.492² bytů v Praze, středních a severních Čechách a na severní Moravě.</p>

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

² Zdroj: Výroční zpráva Emitenta za rok 2014

B. 16	Ovládání Emitenta.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností CPI.</p> <p>CPI je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společností Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materalí, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited vlastní 92,14 % podíl na základním kapitálu společnosti CPI PG, která je jediným akcionářem CPI.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B. 5 tohoto shrnutí.</p>
B. 17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů.	<p>Emitentovi nebyl udělen rating.</p> <p>Dluhovým cenným papírům vydaným Emitentem nebyl udělen rating.</p>
B. 18	Popis povahy a rozsahu záruky	<p>Společnost CPI poskytuje zajištění dluhů z Dluhopisů ve formě zřízení zástavního práva ke 100 % akcií společnosti Emitenta. K těmto akciím bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů.</p> <p>Emitent poskytuje zajištění dluhů z Dluhopisů ve formě zřízení zástavního práva k převážné většině nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta a dále prostřednictvím zástavního práva k pohledávkám z pojistné smlouvy a zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu. K těmto nemovitým věcem, pohledávkám z pojistné smlouvy a pohledávkám z vázaného účtu bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů.</p>
B. 19	Údaje týkající se ručitele.	„Nepoužije se“. Žádná osoba se nezavázala vystupovat jako ručitel ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů.

Oddíl C – cenné papíry

C. 1	Druh a třída Dluhopisů.	<p>Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu s maximální celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů 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 s dobou trvání Dluhopisového programu 8 let ode dne 11. prosince 2012.</p> <p>Dluhopisy vydávané v rámci Emise jsou vzájemně zastupitelné.</p> <p>Dluhopisy budou vydávány jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele, centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s.</p> <p>Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen ISIN [●].</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je [●].</p>
C. 2	Měna Dluhopisů.	CZK
C. 5	Omezení volné převoditelnosti Dluhopisů.	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu a/nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů však nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá den bezprostředně následující po rozhodném dni pro výplatu úroku a/nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (včetně tohoto dne) až do příslušného dne výplaty.</p>

C. 8	Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení.	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů, jejichž znění bylo uvedeno v Původním základním prospektu ve znění Dodatku a pro lepší orientaci jsou znovu uvedeny v Základním prospektu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění předčasné splacení Dluhopisů, a to i v případě, že Případ nesplnění nastane ve vztahu k jiné emisi Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Zajištění je zřízeno pouze ve prospěch Agentu pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem, zástavním právem k pohledávkám z pojistné smlouvy, zástavním právem k pohledávkám z vázaného účtu a zástavním právem k akciím Emitenta, vše 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.</p> <p>Úroková sazba Dluhopisů činí [● % p.a.].</p> <p>Výplata úrokových výnosů bude probíhat jednou ročně zpětně.</p> <p>Den výplaty úroků je [●].</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů je [●].</p> <p>[Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce] / [Společným zástupcem vlastníků Dluhopisů byl ustanoven [●].]</p>
C. 10	Vysvětlení vlivu hodnoty podkladového nástroje na derivátovou složku platby úroku.	„Nepoužije se“. Dluhopisy nenesou derivátovou složku úroku.
C. 11	Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném rovnocenném trhu.	[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.]

Oddíl D – rizika

<p>D. 2</p>	<p>Hlavní rizika specifická pro Emitenta.</p>	<p>(a) <i>Závislost Emitenta na platbách nájemného</i></p> <p>Emitent je závislý na včasém a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Pokud by došlo k neplnění dluhů podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p>(b) <i>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</i></p> <p>Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.</p> <p>(c) <i>Rizika na straně nájemců</i></p> <p>Rizika na straně nájemců nemovitých věcí vlastněných Emitentem se bezprostředně dotýkají Emitenta. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p>(d) <i>Závislost Emitenta na pronájmu nemovitých věcí</i></p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitých věcí, jsou jeho hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu a provozování nemovitých věcí, vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta.</p> <p>(e) <i>Kreditní riziko</i></p> <p>Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu nemovitých věcí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám a jiným finančním instrumentům.</p> <p>(f) <i>Riziko likvidity</i></p> <p>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.</p> <p>(g) <i>Riziko související s vývojem tržního nájemného</i></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>(h) <i>Riziko refinancování</i></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 dluhům z</p>
--------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Dluhopisů.</p> <p>(i) <i>Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů</i></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 dluhům vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p>(j) <i>Měnové riziko</i></p> <p>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.</p> <p>(k) <i>Riziko úrokové sazby</i></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>(l) <i>Ekonomické a právní faktory</i></p> <p>Změny v oblasti ekonomiky a legislativy mohou vést ke snížené schopnosti nájemců platit Emitentovi sjednané nájemné a oslabit tak schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajících z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.</p> <p>(m) <i>Riziko regulatorní a riziko sankcí</i></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 dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p>(n) <i>Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení</i></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 dluhům z dluhopisů.</p> <p>(o) <i>Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta</i></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</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány dluhy spojené s Dluhopisy.</p> <p><i>(p) Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav</i></p> <p>V případě, že budou nemovité věci ve vlastnictví Emitenta, které slouží k zajištění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agentu pro zajištění splatit dluhy vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitých věcí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat nemovité věci.</p> <p><i>(q) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitých věcí</i></p> <p>Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitých věcí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitých věcí.</p> <p><i>(r) Riziko spojené s dopadem přecenění nemovitých věcí do hospodářského výsledku Emitenta</i></p> <p>Hospodářské výsledky Emitenta jsou významně ovlivněny ziskem z přecenění investic do nemovitých věcí. Riziko spojené s dopadem přecenění vyplývá ze skutečnosti, že odhad hodnoty nemovitých věcí je spojen se subjektivním úsudkem odhadce, v důsledku čehož může dojít k volatilitě hospodářských výsledků Emitenta.</p> <p><i>(s) 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 dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p><i>(t) 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>(u) 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>(v) 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><i>(a) Riziko týkající se hodnoty nemovitých věcí</i></p> <p>Ocenění nemovitých věcí, k nimž má být Zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitých věcí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitých věcí dostatečná pro uspokojení dluhů plynoucích z Dluhopisů.</p> <p><i>(b) Obecná rizika spojená s Dluhopisy</i></p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do</p>

		<p>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><i>(c) Riziko týkající se hodnoty Zajištění</i></p> <p>Tržní hodnota nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí stanovena k datu 31. prosince 2014 ve výši 6.220.050.000 CZK. Nezávislý odhad "Report, Valuation and Value Allocation of CPI Property Group – CPI Byty a.s. as at 31 December 2014, Czech Republic" vypracovaný k datu 31. prosinci 2014 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitých věcí, musí až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitých věcí maximálně 70%.</p> <p><i>(d) Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů</i></p> <p>Předmětem zajištění jsou veškeré akcie Emitenta, představující 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Předmětem zajištění však nejsou veškeré nemovité věci, které Emitent vlastní, a předmětem zajištění nejsou veškeré pohledávky z pojistných smluv, jejichž věřitelem je Emitent. Předmětem zajištění nejsou nemovité věci Emitenta v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha a další nemovité věci, které jsou podrobněji uvedeny v Emisních podmínkách (společně dále jen „Vybrané nemovité věci“). Předmětem zajištění jsou pouze pohledávky z pojistné smlouvy, které se vztahují k nemovitým věcem, které jsou zastaveny k zajištění pohledávek z Dluhopisů.</p> <p><i>(e) Rizika spojená s Agentem pro zajištění</i></p> <p>Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajišťovány zástavním právem k nemovitým věcem ve vlastnictví Emitenta, pohledávkám Emitenta z pojistné smlouvy, pohledávkám Emitenta z vázaného účtu a k akciím Emitenta ve prospěch Agenta pro zajištění, což je způsob zajištění v českém právu ještě nedostatečně vyzkoušený, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů. Nelze tedy vyloučit, že tento způsob zajištění bude soudem shledán neplatným, stejně tak nelze vyloučit, že Agent pro zajištění nebude nadále moci vykonávat svoji funkci a bude nahrazen jinou osobou, která přes všechnu snahu Emitenta nemusí být pro její výkon dostatečně vybavena jako původní Agent pro zajištění.</p> <p><i>(f) Riziko spojené s poplatkem Agentem pro zajištění</i></p> <p>V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agentem pro zajištění. Poplatek Agentem pro zajištění nepřesáhne hodnotu 0,2 % tržní hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění Agentem pro zajištění.</p> <p><i>(g) Riziko refinancování</i></p> <p>Emitent čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Riziko refinancování vyplývá z rizika, kdy příjmy Emitenta nepostačí k úplné úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p><i>(h) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů</i></p> <p>Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p><i>(i) Riziko likvidity</i></p> <p>Bez ohledu na skutečnost, že jsou Dluhopisy obchodovány na regulovaném trhu, 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 obchodovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takto obchodovaných Dluhopisů oproti Dluhopisům, které nejsou obchodovány na regulovaném trhu.</p> <p><i>(j) Riziko zdanění</i></p> <p>Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu.</p> <p><i>(k) Rizika vyplývající ze změny práva</i></p> <p>Emisní podmínky a práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu vyhotovení Základního prospektu. S účinností od 1. ledna 2014 došlo k rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva, která má značný dopad do mnoha oblastí občanského a obchodního práva. I přesto, že Emitent přizpůsobil nájemní smlouvy nové legislativě, nelze předvídat způsob interpretace rekonstrukce soukromého práva ze strany soudů a aktuální česká judikatura a závěry doktrinální literatury nemusí být v současné době aplikovatelné. Emitent nemůže žádný způsobem výše uvedené faktory ovlivnit a nemůže rovněž zaručit, že politické, ekonomické a právní prostředí v České republice bude příznivé pro jeho podnikání a činnost.</p> <p><i>(l) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů</i></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><i>(m) Riziko nesplacení</i></p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><i>(n) Riziko nepředvídatelné události</i></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><i>(o) Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu</i></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><i>(p) Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování</i></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>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů.	[Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a pro další 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.]
E. 3	Popis podmínek nabídky.	<p>Emise Dluhopisů bude v rámci primárního úpisu v plném rozsahu upsána Hlavním manažerem.</p> <p>Hlavní manažer hodlá Dluhopisy, které upíše v rámci primárního úpisu, nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným investorům, v rámci sekundárního trhu.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů v rámci sekundárního trhu činěná Hlavním manažerem bude časově omezena a lhůta, v níž bude nabídka otevřena, bude od [●] do [●].</p> <p>Celková částka nabídky: [●].</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena ve výši 10.000 CZK. Maximální výše jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů.</p> <p>Cena za Dluhopisy v sekundární nabídce bude určena Hlavním manažerem a uveřejněna každý pracovní den na jeho internetových stránkách www.rb.cz v sekci: INFORMAČNÍ SERVIS > Finanční trhy > Investice > Sekundární nabídka.³</p>
E. 4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních.	<p>[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických osob ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]</p> <p>[[●] je v pozici [Administrátora, Agenta pro výpočty, Kotačního agenta] / [a] [Agenta pro zajištění].</p>
E. 7	Odhadované náklady účtované investorovi.	<p>Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude Hlavnímu manažerovi hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Hlavního manažera k datu obchodu. Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Ke dni uveřejnění tohoto prospektu výše poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši [●] % objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně [●] CZK a maximálně [●] CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu vydání tohoto prospektu činí pro všechny účastníky obchodování (tvůrci trhu i ostatní) s dluhopisy vč. vypořádání [●] % z objemu obchodu, avšak minimálně [●] CZK a maximálně [●] CZK za objednávku a den. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek Centrálního depozitáře, který k datu vydání tohoto prospektu činí částku [●] CZK za vypořádání mimoburzovního obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku [●] CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP a částku [●] CZK za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeučtovat investorům poplatek Centrálního depozitáře za vedení Dluhopisů v Centrálním depozitáři. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a výše uvedených poplatků s tím souvisejících po datu tohoto prospektu se</p>

³ <https://www.rb.cz/informacni-servis/financni-trhy/investice/sekundarni-nabidka/>

		investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera [●] v sekci: [●] na této adrese [●].
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem, včetně jeho případných dodatků a Emisními dodatky pro příslušnou Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu (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, jenž 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, jeho případných dodatcích a Emisních dodatcích pro příslušnou Emisi jako celku, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

3.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

(a) Závislost Emitenta na platbách nájemného

Emitent je závislý na včasné a řádné 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 dluhům, vyplývajícím z Dluhopisů.

Výše pohledávek Emitenta, které jsou po splatnosti (i) do 6 měsíců činila ke dni 31. prosince 2014 34 039 tis. CZK, (ii) do 12 měsíců činila ke dni 31. prosince 2014 7 728 tis. CZK a (iii) nad 12 měsíců činila ke dni 31. prosince 2014 122 972 CZK.

(b) 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.

(c) Rizika na straně nájemců

Rizika na straně nájemců nemovitých věcí vlastněných Emitentem se bezprostředně dotýkají Emitenta. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

(d) Závislost Emitenta na pronájmu nemovitých věcí

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

(e) Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z

pronájmu nemovitých věcí (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 zavedenou kreditní politiku a vystavení kreditnímu riziku je tak monitorováno na průběžné bázi.

Emitent aplikuje následující pravidla kalkulace opravných položek pro pochybné pohledávky:

- (ii) 50 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 6 měsíců,
- (iii) 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.

(f) *Riziko likvidity*

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů 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 dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.

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

Likvidní pozice Emitenta je monitorována na týdenní bázi managementem a čtvrtletně je přezkoumána představenstvem. Přehledová tabulka s uvedením splatnosti dluhů 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.

Výše likvidních prostředků Emitenta činila ke dni 31. prosince 2014 297 761 tis. CZK a výše splatných dluhů Emitenta činila ke dni 31. prosince 2014 227 470 tis. CZK (včetně přijatých záloh ve výši 301 455 tis. CZK, které budou v průběhu roku 2015 vyúčtovány).

(g) *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 nájemných 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.

(h) *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 nájemných

smluv a na schopnosti nájemců plnit své platební dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. I v případě řádného plnění všech dluhů 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 dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

(i) *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 dluhům vůči Vlastníkům dluhopisů.

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

Ve vztahu k ostatnímu měnovému majetku a dluhům denominovaných v cizí měně se Emitent snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy. Ke dni 31. prosince 2014 vlastnil Emitent krátkodobý majetek v měně Euro, a to dluhopisy, které zakoupil od společnosti CPI, ve výši 7.102.000 EUR. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je možné tyto dluhopisy směnit za dluhopisy vydané v CZK.

(k) *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 změn 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. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však Emitent nepřijal žádné dlouhodobé dluhové financování s pohyblivou úrokovou sazbou.

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

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

(m) *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 dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, přestože podíl nebytových prostor na celkovém portfoliu je zcela marginální.

(n) *Změna životního stylu či životní úroveň mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení*

Budoucí případné změny preferencí nájemníků, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úroveň 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 svým dluhům z Dluhopisů.

(o) *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 dluhy spojené s Dluhopisy.

(p) *Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav*

V případě, že budou nemovité věci ve vlastnictví Emitenta, které slouží k zajištění dluhů 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 dluhy vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitých věcí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat tyto nemovité věci, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

(q) *Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitých věcí*

Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitých věcí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitých věcí.

(r) *Riziko spojené s dopadem přecenění nemovitých věcí do hospodářského výsledku Emitenta*

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

(s) *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 svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

(t) *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 ztrata by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

(u) *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.

(v) *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 Insolvenční 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.

3.2. *Rizikové faktory týkající se Dluhopisů*

(a) *Riziko týkající se hodnoty nemovitých věcí*

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

(b) *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:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;

- (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám, tomuto Základnímu prospektu včetně jeho případných dodatků a příslušnému Emisnímu dodatku) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
 - (v) 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.
- (c) *Riziko týkající se hodnoty Zajištění*

Tržní hodnota nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí stanovena k datu 31. prosince 2014 ve výši 6.220.050.000 CZK. Nezávislý odhad "Report, Valuation and Value Allocation of CPI Property Group – CPI Byty a.s. as at 31 December 2014, Czech Republic" vypracovaný k datu 31. prosinci 2014 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitých věcí 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 nemovitých věcí maximálně 70%.

- (d) *Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů*

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitým věcem, pohledávkám z pojistné smlouvy, pohledávkám z vázaného účtu a akciím Emitenta s pomocí institutu Agenta 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, Agenta 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 dluhu 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 Agenta 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 platné 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 Agenta 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.

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 nemovitým věcem jsou veškeré nemovité věci ve vlastnictví Emitenta s výjimkou všech nemovitých věcí v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha, přičemž k datu 31. prosince 2014 se jedná o cca 528 bytů z celkového počtu více než 12.492 bytů ve vlastnictví Emitenta a dále ostatní vybrané nemovité věci uvedené v článku 3.2.1 Emisních podmínek, přičemž hodnota těchto nemovitých věcí je k 31. prosinci 2014 1.401.690.000 CZK (společně dále jen „**Vybrané nemovité věci**“). Vybrané nemovité věci jsou Emitentem určeny primárně k prodeji a k datu tohoto Základního prospektu dochází k jejich průběžnému prodeji. Vybrané nemovité věci jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s., jak je uvedeno v kapitole 12.3 „*Platební schopnost Emitenta*“ 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 nemovitých věcí zastavených podle zástavní smlouvy k nemovitým věcem (k zajištění Dluhopisů tedy neslouží pohledávky, které se týkají Vybraných nemovitých věcí). Pohledávky z výše uvedené pojistné smlouvy, které se týkají pojištění Vybraných nemovitých věcí, jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s., jak je uvedeno v kapitole 12.3 „*Platební schopnost Emitenta*“ tohoto Základního prospektu.

(e) *Rizika spojená s Agentem pro zajištění*

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajišťovány:

- (i) zástavním právem k některým nemovitým věcem 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 dluhu 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 zřídit znovu ve prospěch nového Agentem pro zajištění, nebo že případný nový Agentem pro zajištění nebude mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agentem 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 Agentem 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.

(f) *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 Agentem pro zajištění. Poplatek Agentem pro zajištění nepřesáhne hodnotu 0,2 % tržní hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění Agentem pro zajištění.

(g) *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 dostat svým dluhům 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.

(h) *Riziko úrokové sazby z Dluhopisů*

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

(i) *Riziko likvidity*

Emitent může požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu. Příslušný Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Emitent nepožádá o jejich přijetí k obchodu na žádném trhu cenných papírů v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

Bez ohledu na skutečnost, že jsou Dluhopisy obchodovány na regulovaném trhu, 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 obchodovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takto obchodovaných Dluhopisů oproti Dluhopisům, které nejsou obchodovány na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů, které nejsou obchodovány na regulovaném trhu, může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

(j) *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 23 „*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.

(k) *Rizika vyplývající ze změny práva*

Emisní podmínky a práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně dopadů jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe, a to případně i se zpětnou účinností, po datu tohoto Základního prospektu na finanční situaci Emitenta a tudíž na jeho schopnost řádně a včas splatit dluhy z Dluhopisů.

S účinností od 1. ledna 2014 došlo k rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva. Původní občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., byl nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) a původní obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb., byl nahrazen zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“). Rekonstrukce má značný dopad do mnoha oblastí občanského a obchodního práva, včetně nikoli však výlučně úpravy a změny terminologie, zavedení nových institutů, úpravy a změny dříve známých institutů, interpretace právních jednání a upřednostnění smluvní volnosti. Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitých věcí, přičemž nájem se řídí Občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti bez ohledu na to, kdy došlo ke vzniku nájmu. I přesto, že Emitent přizpůsobil nájemní smlouvy nové legislativě, nelze ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu předvídat způsob interpretace rekonstrukce soukromého práva ze strany soudů a aktuální česká judikatura a závěry doktrinální

literatury nemusí být v současné době aplikovatelné. Emitent nemůže žádným způsobem výše uvedené faktory ovlivnit a nemůže rovněž zaručit, že politické, ekonomické a právní prostředí v České republice bude příznivé pro jeho podnikání a činnost.

(l) *Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů*

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

(m) *Riziko nesplacení*

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na hodnotě nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta a jeho schopnosti je pronajímat a na schopnosti nájemníků takových nemovitých věcí 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 dluhy z Dluhopisů.

(n) *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 jakékoli 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.

(o) *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 dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

(p) *Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování*

S výjimkou omezení vyplývajících z článku 4.3 (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 dluhů z Dluhopisů.

3.3. *Rizikové faktory vztahující se k České republice*

(a) *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.

(b) *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, regulatorní, 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.

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

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace, v jejímž důsledku dochází k růstu nákupních cen, které zvyšují náklady Emitenta. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci.

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

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

4. ODPOVĚDNÉ OSOBY

4.1. Osoby odpovědné za údaje v Základním prospektu

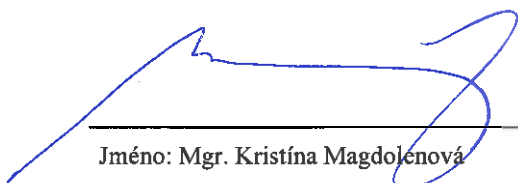
Osobou odpovědnou za správné vyhotovení Základního prospektu je Emitent – CPI BYTY, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 262 28 700, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990, jehož jménem jednají členové představenstva uvedení v kapitole 17 „Řídící a dozorčí orgány Emitenta“ tohoto Základního prospektu.

4.2. 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.



Jméno: Mgr. Kristína Magdolenová
Funkce: předseda představenstva



Jméno: Ing. Zdeněk Havelka
Funkce: člen představenstva

5. PODMÍNKY NABÍDKY A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

5.1. 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 Kotačního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh BCPP.

Emitent může na základě Dluhopisového programu 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. V rámci Dluhopisového programu již byly vydány v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.500.000.000 CZK. Podle Dluhopisového programu je možné již vydat pouze jednotlivou Emisi nebo Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 300.000.000 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.

Nedojde-li ke změně Emisních podmínek, je Raiffeisenbank v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění.

5.2. Umístění a upsání Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty a umístěny způsobem uvedeným v příslušných Emisních dodatcích.

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 5.3 „*Sekundární nabídka Dluhopisů Hlavním manažerem*“ tohoto Základního prospektu.

5.3. 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 Základního prospektu včetně jeho případných dodatků a Emisního dodatku příslušné Emise 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 Emitentem prostřednictvím Hlavního manažera bude časově omezena a přesně vymezení nabídkového období, včetně konkrétních podmínek nabídky a nabídkové ceny budou uvedeny v příslušném Emisním dodatku. Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise s výjimkou určitého počtu Dluhopisů dané Emise, které budou v držení Raiffeisenbank jako Agentu pro zajištění.

Investoři budou osloveni 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 výše jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů v dané emisí. 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 www.rb.cz v sekci: INFORMAČNÍ SERVIS > Finanční trhy > Investice > Sekundární nabídka na této adrese <https://www.rb.cz/informacni-servis/financni-trhy/investice/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 Základního prospektu, aktualizovaného případnými dodatky, a Emisního dodatku příslušné Emise, a to prostřednictvím internetových stránek Hlavního manažera <http://www.rb.cz/> a dále v sídle Hlavního manažera.

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 uveřejnění tohoto Základního prospektu výše poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši 0,15 % objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně 2.000 CZK a maximálně 10.000 CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu vydání tohoto Základního prospektu činí pro všechny účastníky obchodování (tvůrci trhu i ostatní) s dluhopisy vč. vypořádání 0,01 % z objemu obchodu, avšak minimálně 185 CZK a maximálně 500 CZK za objednávku a den. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek Centrálního depozitáře, který k datu vydání tohoto Základního prospektu činí částku 285 CZK za vypořádání mimoburzovního obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku 125 CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP a 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 www.rb.cz v sekci: INFORMAČNÍ SERVIS > Informační a online služby > Ceník na této adrese <https://www.rb.cz/informacni-servis/informacni-a-online-sluzby/ceniky/>.

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

Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů osob, které se zavázaly k úpisu a data uzavření smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů, jsou vždy stanoveny v příslušném Emisním dodatku.

5.4. Omezení týkající se šíření Základního prospektu Dluhopisů a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Základního prospektu 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 přijaty k obchodování na regulovaném trhu, 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 Základní prospekt do rukou, jsou povinny se seznámit se všemi shora uvedenými omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Základní 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 tento Základní prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Základní prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vtištěné 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 potenciálně kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

5.5. 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 cennými papíry obchodovanými na regulovaném trhu.

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.

Na základě Dluhopisového programu již byly vydány v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.500.000.000 CZK, jednotlivé Dluhopisy vydané v rámci Dluhopisového programu byly přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

5.6. Rating Emitenta a Emise

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

6. AKTUALNÍ INFORMACE VE VZTAHU K EMISNÍM PODMÍNKÁM A VÝKLADOVÁ PRAVIDLA

Znění Emisních podmínek bylo uvedeno v Původním základním prospektu ve znění Dodatku a pro lepší orientaci jsou Emisní podmínky znovu uvedeny v kapitole 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu, přičemž jsou v jejich textu zohledněna výkladová pravidla uvedená v kapitole 6.2 „Výkladová pravidla“ tohoto Základního prospektu. Emisní podmínky uvedené v kapitole 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu je nezbytné číst a interpretovat v kontextu aktuálních informací uvedených v kapitole 6.1 „Aktuální informace k příslušným ustanovením Emisních podmínek“ tohoto Základního prospektu.

Tato kapitola 6 „Aktuální informace ve vztahu k Emisním podmínkám a výkladová pravidla“ tohoto Základního prospektu je připravena tak, aby poskytla příslušným investorům do Dluhopisů aktuální informace ve vztahu k některým ustanovením Emisních podmínek, jakož jsou zde i uvedena jistá výkladová pravidla, v jejichž souladu jsou následně upraveny Emisní podmínky, které jsou znovu uvedeny v kapitole 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.

6.1. Aktuální informace k příslušným ustanovením Emisních podmínek

- (a) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu na Zastavených nemovitých věcech, Pohledávkách z pojistné smlouvy a Akciích (jak jsou tyto pojmy definované níže v kapitole 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu) již nevázne zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. 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“), neboť zaniklo v důsledku splacení Existujícího úvěru ke dni 7. května 2013.

Z výše uvedeného důvodu text článku 3.2.2 Emisních podmínek je již obsoletní a ustanovení Emisních podmínek, která hovoří o Existujícím úvěru, je nutno interpretovat tak, že Existující úvěr byl splacen ke dni 7. května 2013.

- (b) V článku 3.2.4 Emisních podmínek je dále uvedeno, že zástavní právo k Zastaveným nemovitým věcem vznikne až po prvním Datu emise a zajištění k Pohledávkám z pojistné smlouvy a Akciím vznikne k prvním Datu emise po splacení Existujícího úvěru, na což je v textu Emisních podmínek navázáno to, že teprve dojde k uzavření Zástavní smlouvy k nemovitým věcem, Zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistné smlouvy, Zástavní smlouvy k pohledávkám z vázaného účtu a Zástavní smlouvy k akciím (jak jsou tyto pojmy definované níže v kapitole 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu).

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu již byly uzavřeny výše uvedené zástavní smlouvy a zřízeno Zajištění předvídané v článku 3.2.4 Emisních podmínek, a proto informace uvedené v celém textu Emisních podmínek o tom, že Zajištění bude zřízeno, jsou již obsoletní a tato ustanovení je nutno interpretovat v tomto smyslu, že Zajištění již bylo zřízeno.

- (c) V článku 3.2.1 bod (i) Emisních podmínek je dále uvedeno, že předmětem zajištění nejsou nemovité věci v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha, přičemž se jedná o cca 700 bytů z celkového počtu 12.600 bytů ve vlastnictví Emitenta. K datu 31. prosince 2014 se jednalo o cca 528 bytů z celkového počtu více než 12.492 bytů ve vlastnictví Emitenta.
- (d) V článku 3.2.1 bod (i) Emisních podmínek je dále uvedeno, že předmětem zajištění nejsou nemovité věci specifikované v uvedeném článku. Výčet těchto nemovitých věcí je aktualizován a níže je uveden stav ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:
- (i) budova č.p. 2057 na pozemku parc. č. 487, pozemek parc. č. 487, katastrální území 774871 Ústí nad Labem, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 3787 pro obec 554804 Ústí nad Labem;
 - (ii) budova č. p. 1180 na pozemku parc č. 1900, pozemek parc. č. 1900, budova č.p. 1179 na pozemku parc. č. 3041/2, pozemek parc. č. 3041/2, katastrální území 775258 Střekov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, na listu vlastnictví 705 pro obec 554804 Ústí nad Labem;

- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) budova č. p. 994 na pozemku parc. č. 2001, pozemek parc. č. 2001, pozemek parc. č. 2010/23, pozemek parc. č. 2010/11, budova č.p. 1000 na pozemku parc. č. 1979, pozemky parc. č. 1979, 1982/7, 1982/3, 1984, 1996/21, 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;
- (vi) 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;
- (vii) pozemek parc. č. 45, pozemek parc. č. 49, pozemek parc. č. 50, pozemek parc. č. 67, pozemek parc. č. 70, pozemek parc. č. 71, pozemek parc. č. 75, pozemek parc. č. 79, pozemek parc. č. 82, pozemek parc. č. 86, pozemek parc. č. 90, pozemek parc. č. 65, 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;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) 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;

- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) 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;
- (xviii) pozemek parc. č. 415/1, katastrální území Český Těšín, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 5035 pro obec Český Těšín.
- (e) V článku 3.2.1 bod (i) Emisních podmínek je dále uvedeno, že tržní hodnota Vybraných nemovitých věcí k datu 31. prosince 2012 činí 1.781.300.000 CZK. K datu 31. prosince 2014 činila tržní hodnota Vybraných nemovitých věcí částku 1.401.690.000 CZK.
- (f) V článku 3.2.1 bod (i) Emisních podmínek je dále uvedeno, že tržní hodnota Zastavených nemovitých věcí k datu 31. prosince 2012 činí 5.690.390.000 CZK. Tržní hodnota Zastavených nemovitých věcí byla k datu 31. prosinci 2014 stanovena ve výši 6.220.050.000 CZK. Nezávislý odhad *“Report, Valuation and Value Allocation of CPI Property Group – CPI Byty a.s. as at 31 December 2014, Czech Republic”* vypracovaný ke dni 31. prosince 2014 a vydaný ke dni 31. března 2015 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.
- (g) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu činí maximální výše pojištění Zastavených nemovitých věcí uvedená v článku 3.2.1 bod (ii) Emisních podmínek částku 8.749.621.116 CZK.

6.2. Výkladová pravidla

- (a) Tímto Základním prospektem dále došlo ke změně následující terminologie v textaci Emisních podmínek, pojem „nemovitost“ je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „nemovitá věc“, pojem „závazek“ ve smyslu představující peněžitý závazek (dluh) příslušného subjektu je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „dluh“, pojem „závazek“ ve smyslu představující nepeněžitou povinnost příslušného subjektu je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „povinnost“, pojem „kótovaný“ je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „obchodovaný na regulovaném trhu“, pojem „podnik“ je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „obchodní závod“, pojem „objem“ v souvislosti s objemem Dluhopisů je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „celková jmenovitá hodnota“ a pojem „IČO“ ve smyslu identifikačního čísla je v celém textu Emisních podmínek nahrazen pojmem „IČ“.
- (b) Od 1. ledna 2014 byla do Občanského zákoníku promítnuta zásada, podle níž stavby a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných, tvoří součást pozemku, proto ustanovení o stavbách a pozemcích uvedená v textu Emisních podmínek budou ode dne účinnosti tohoto Základního prospektu vykládána ve smyslu výše uvedeném.
- (c) S ohledem na to, že od 1. ledna 2014 Zákon o obchodních korporacích zcela nahradil původní zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a opustil dosavadní rozlišování smluvního a faktického koncernu, zanikla účinnost ovládacích smluv a smluv o převodu zisku uzavřených přede dnem nabytí účinnosti Zákona o obchodních korporacích ve smyslu § 780 Zákona o obchodních korporacích, a proto došlo k odstranění závazku Emitenta neuzavřít smlouvu o převodu zisku ani ovládací smlouvu uvedeného v článku 4.3 písm. (f) Emisních podmínek a odstranění článku 14.1.2 písm. (c) Emisních podmínek, jež se týkal změny zásadní povahy ve smyslu návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.
- (d) V textu Emisních podmínek dále došlo k úpravě nepřesně uvedených odkazů na jednotlivá ustanovení Emisních podmínek, a to konkrétně v posledním odstavci článku 6.2 Emisních podmínek, v článku 6.5 Emisních podmínek, v článku 9.4 Emisních podmínek, v článku 14.4.1 Emisních podmínek, v článku 14.4.3 Emisních podmínek, v článku 14.5 Emisních podmínek a dále došlo k doplnění odkazu na článek 9 Emisních podmínek do článku 6.3 Emisních podmínek.
- (e) V článku 3.2.1 bod (i) poslední odstavec Emisních podmínek došlo k nahrazení slova „těchto“

slovem „Zastavených“, aby bylo zřejmé, že hodnota stanovená k datu 31. prosinci 2012 ve výši 5.690.390.000 CZK se vztahuje k Zastaveným nemovitým věcem.

- (f) V článku 3.2.1 bod (iv) Emisních podmínek došlo ke změně formy Akcií na akcie na jméno.

6.3. *Prohlášení Emitenta*

Emitent uvádí, že veškeré Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu na základě Původního základního prospektu ve znění Dodatku se řídí Původním základním prospektem ve znění Dodatku, Emisními podmínkami a dále příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Emitent dále pro úplnost uvádí, že Emisní podmínky uvedené v kapitole 7 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu jsou zde uvedeny ve znění, ve kterém byly uvedeny v Původním základním prospektu ve znění Dodatku se zohledněním pouze výkladových pravidel uvedených v kapitole 6.2 „*Výkladová pravidla*“ tohoto Základního prospektu. Emisní podmínky je nutno číst a vykládat v kontextu aktuálních informací uvedených v kapitole 6.1 „*Aktuální informace k příslušným ustanovením Emisních podmínek*“ tohoto Základního prospektu. Těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu se budou řídit veškeré Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu po datu právní moci tohoto Základního prospektu.

7. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností 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 (dále jen „**Emitent**“). Dluhopisy se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (dále jen „**Doplňk 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 s dluhy z Dluhopisů Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli nebo uzavřou zástavní smlouvu k Zastaveným nemovitým věcem (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k nemovitým věcem**“), na jejímž základě dojde ke zřízení zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem, 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 nemovitým věcem, 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 Agentu 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/attachements/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 kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh pro Emitenta vykonávat Raiffeisenbank. Emitent může pověřit výkonem služeb kotečního 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 „**Koteční agent**“). Pokud příslušný orgán Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“), případně jiný regulovaný trh cenných papírů, který by BCPP nahradil, rozhodne o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, budou mít Dluhopisy status cenného papíru obchodovaného na regulovaném trhu 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 Doplnku 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 Doplnku 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, IČ: 250 81 489, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoliv jeho právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen „**Centrální depozitář**“) (dále jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek) nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek).

1.2.2. 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 povinnosti 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 jakékoliv 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 Doplnku 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 Doplnku dluhopisového programu.

2.2. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů bude k Datu emise upsán způsobem uvedeným v příslušném Emisním dodatku. Místem úpisu je Česká republika.

Dluhopisy budou vydány způsobem uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

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

Předpokládaná jmenovitá hodnota každé emise bude uvedena v příslušném Doplnku 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 ke 24:00 Data emise.

Dluhopisy budou vydány minimálně v celkové jmenovité hodnotě 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 dluhů Emitenta

Dluhy z Dluhopisů (a všechny platební povinnosti Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů 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

Dluhy 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 nemovitým věcem, Pohledávkám z pojistné smlouvy, Pohledávkám z vázaného účtu a Akciím (dále jen „Zajištění“):

(i) Zastavené nemovité věci

adresa:		katastrální území:	Česká Lípa
Třída 5. května, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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
Okružní, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Nádražní/Svibická	486	268	273
	1776/2	3,627	zeleň k bd:
Kpt. Jaroše	1775	241	818
	1774	238	817
	1773	238	816
	1772	241	815
Bezručova	397	267	849
	398	190	869
Moskevská	277/1	1,055	společný dvůr k bd:
	277/2	183	1184
	277/3	182	1185
	277/4	178	1186
Dvořákova	402	218	1201
	403	194	1202
	411	184	1203
Štefánikova	265/1	410	společný dvůr k bd:
	265/2	147	1207
	265/3	160	1208
Pražská	265/4	200	1209
	429/1	176	jiná plocha k bd:
Bezručova	429/13	1	budova LV 3900
	429/14	1	budova LV 3449
	425/5	388	1210
	425/4	378	1211
	425/3	452	1212
Smetanova	425/2	390	1213
	425/1	1,528	jiná plocha k bd:
	1893/18	292	1744
Okružní	1893/44	646	1760
	2941/33	262	1791
Polní	2941/64	107	1816
Cihelní	2941/73	456	1823
SOUČET:		14,485	

adresa: Český Těšín		katastrální území:	Dolní Žukov
Frýdecká 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
Frýdecká 111, LV 3780			
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 m ²	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	2111
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	2123
2900/4	76	2123
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 m ²	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			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	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 č.p.
	3665	186	438
	3666	175	439
	3668	169	441
	3669	196	442
	3670/2	47	442
	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.	
Smetanova	755	259	922	
	754	276	923	
	791	259	924	
	790/1	1,721	trvalý travní porost	
	790/2	53	trvalý travní porost	
	790/3	651	trvalý 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	362	
	408	152	363	
	409	397	363	
	410	148	364	
	411	386	364	
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	
Fráni Šrámka, LV 4738				
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 1551 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
				403/18 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
	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	nepločná půda
522	219	198
523	219	199
524	219	200
525	163	nepločná 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.
	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 m ²	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 m ²	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	110
	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	
2431	6,845	ostatní komunikace	
965	20	budova LV 4829	
SOUČET:		76,650	

adresa: Třinec		katastrální území:	Lyžbice
Lyžbice, LV 8739			
na parcelním čísle:		výměra v m ²	budova č.p.
Jiráskova	788	139	260
	789	135	261
	790	135	262
	791/1	98	263
	791/2	43	263
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	281
	3288/1	110	282
	3288/2	26	282
Jablunkovská	3287	141	283
	3322	149	284
	3321	145	285
	3320	146	286
	3319	148	287
	3294	148	288
	3293	145	289
	3292	146	290
Wolkerova	3291	147	291
	3332	149	305
	3331	145	306
	3330	150	307
	3329	146	308
	3328	145	309
	3327	150	310
	3326	146	311
Jablunkovská	3325	147	312
	2099	415	380
	2100	272	381
	2101	277	382
nám. T.G. Masaryka	2102	450	383
	2103	357	384
	2104	317	385
	2105	313	386
	2106	322	387
Komenského	2107	432	388
	2108	328	389
	2109	323	390
	2110	325	391
SNP	2111	356	392
	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
	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
	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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
lokalita 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
lokalita Staré Město, LV 3246			
na parcelním čísle:	výměra v m ²	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. číse:		výměra v m ²	druh pozemku
	209	534	zahrada
SOUČET:		534	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Bukov
Kapitána Jaroše, LV 3			
na parcelním čísle:		výměra v m ²	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: 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
	326	1,083
	328	112
		bez č.p. /č.e
SOUČET:		5,946

adresa: 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
	1040	226
	1039	238
	1038	250
	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
Křížíkova	1569	271	481
Vojanova	1279	1,228	535
Dr. Horákové	1480/29	441	627

SOUČET:	6,520	
---------	-------	--

adresa:	Povrly	katastrální území:	Neštědvice
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	

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:	Střekov
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:	Střekov
Tolstého, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1270	976	1056
SOUČET:		976	

adresa:	Ústí nad Labem	katastrální území:	Střekov
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:	Střekov
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:	Střekov
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	

adresa:	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 u garáží (bez vztahu)
	2101/3	228	
	2122/11	228	
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
Klíšská, Solvayova	486	764	2051
	488	673	2057
	478/27		ostatní plocha
	1734/18	192	3094

Masarykova	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
Stará	2062/1	235	zahrada (bez vztahu)
	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	
Mošnova	4306/11	901	ostatní komunikace
	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 Vyhlídce, 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.	
Hrnčářská	2493/20	285	3
	2493/21	276	4
	2493/22	277	5
	2493/23	270	6
	2493/24	276	7
	2493/25	283	8
	2493/26	281	9
	2493/27	295	10
Důlce	2349/1	236	83
Bratislavská	1807	150	1405
Důlce	2352	146	2080
	2358	158	2092
	2359	206	2093
	2357	157	2094
	2356	157	2104
	2355	158	2105
	2354	156	2106
Bratislavská	1806	242	2285
	1805	259	2286
	1804	260	2287
	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
	588	260	743
	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
	542	268	1759
	534/1	363	1774
České mládeže	533/1	273	1775
	524	232	1784
Londýnská	523	547	1785
Masarykova	525	310	1796
Sadová	699	657	1839
U Jeslí	969	651	1840
Růžový Palouček	639/1	473	1875
Ondříčkova	712	534	1917
	303	636	1920
	711	656	1950
	2047	891	1961
	2048	891	1962
	2049	936	1963
Mošnova	2050	306	1964
	2051	443	1965
	1956	666	1966
	1954	686	1967
	1953	1,013	1968
	1952/1	773	1969
Bělehradská	2055	1,119	1970
Masarykova	735	531	1971
Na Vyhlídce	2141	178	2028
Masarykova	707	195	2310
	706/2	242	2311
	706/3	243	2312
	706/4	244	2313
	706/5	345	2314
Sadová	706/6	191	2315
Masarykova	1734/2	442	3085
	1734/3	444	3087
	1734/4	441	3090
	1734/5	442	3093
	1734/6	444	3094
	1734/7	445	3095

SOUČET:	22,961	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území:	Ústí nad Labem
Centrum, LV 3787			
na parcelním čísle:		výměra v m ²	budova č.p.
Hollarova	2246	720	2158
	2248	686	2164
	2250	679	2165
Ženiškova	2233	552	2170
	2235	691	2171
	2237	723	2172
	2239	586	2173
Mošnova	1960	797	2195
	1958/1	704	2196
Bělehradská	2017	146	2210
	2015	173	2211
	1980	199	2212
	1978	212	2213
	1976	200	2214
Pod Školou (Bělehradská)	1600	140	2215
	1601	140	2216
Bělehradská	1598	139	2224
	1597	140	2225
Mošnova	2028	400	2234
Ondříčkova	2037	191	2235
	2035	191	2236
	2033	332	2239
	2032	290	2240
	2031	333	2241
Obránců míru	2005	201	2242
Pod Školou	1613	148	2255
	1614	150	2256
	1589	148	2257
	1588	149	2258
Obránců míru	2019	155	2277
Ivana Olbrachta	1982	156	2278
Mošnova	2003	380	2281
Hornická	1287/20	320	2457
	1287/19	325	2458
Stará	810/55	318	2481

	810/56	287	2482
	810/57	220	2483
	810/58	324	2484
	478/28		bez čp/če
SOUČET:		12,645	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Ústí nad Labem	
sídliště Severní Terasa, LV 3787			
na parcelním čísle:	výměra v m ²	budova č.p.	
Pod Parkem	4949/59	281	2557
	4949/60	238	2558
	4949/61	261	2559
	4949/62	278	2560
	4949/63	238	2561
	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
	4400/76	267	2960
SOUČET:		5,571	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Všebořice	
Lipová, LV 893			
na parcelním čísle:	výměra v m ²	budova č.p.	
	498	151	148
	487	136	149
	785/2	1,107	jiná plocha
	785/3	532	jiná plocha
SOUČET:		1,926	

(společně dále jen „Zastavené nemovité věci“).

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Emitent prohlašuje, že předmětem Zajištění nejsou veškeré nemovité věci ve vlastnictví Emitenta, ale pouze Zastavené nemovité věci definované výše v tomto článku.

Předmětem zajištění nejsou nemovité věci 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 nemovité věci, přičemž hodnota těchto nemovitých věcí je k 31. prosinci 2012 1.781.300.000 CZK:

- (a) 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;

- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) 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;
- (k) 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;

- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) 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;
- (o) 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;
- (p) 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;
- (q) 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;
- (r) 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;
- (s) 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;
- (t) budova bez č.p. na pozemku parc.č. St. 495, katastrální území 771015 Konská, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 5546 pro obec 598810 Třinec;
- (u) 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 nemovité věci**“).

Tyto Vybrané nemovité věci jsou k datu tohoto Základního prospektu zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů popsanych v kapitole 12.3 „*Platební schopnost Emitenta*“ tohoto 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 Zastavených nemovitých věcí 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 nemovitých věcí v maximální výši 12.094 miliard CZK:

Pohledávky Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění Zastavených nemovitých věcí 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, IČ: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 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 nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí podle Zástavní smlouvy k nemovité věci.

(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 Agenta pro zajištění.

(iv) Akcie

20 kusů kmenových akcií vydaných Emitentem na jméno 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 nemovitých věcech, 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 dluhu 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 nemovitým věcem, Pohledávkám z pojistné smlouvy, Pohledávkám z vázaného účtu a Akciím s pomocí institutu Agenta pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého dluhu Emitenta. Jde o způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo k Zastaveným nemovitým věcem 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 Agenta pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména jak je uvedeno níže v člancích 3.2.8 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 Agenta 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 Agenta pro zajištění ze strany Agenta pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agenta 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 dluhu 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 dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů.

3.2.6. Zřízení Zajištění

Emitent nejpozději ve lhůtě do 60 dní od data zástavních smluv a na své náklady zřídí nebo zajistí zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva v prvním pořadí k Zastaveným nemovitým věcem ve prospěch Agentu pro zajištění a toto zástavní právo k Zastaveným nemovitým věcem bude řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli Zástavní smlouvu k nemovitým věcem a nejpozději k prvnímu Datu emise podají návrh na vklad zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem 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 prodloužení 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 dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

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

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění a následně Schůze v souladu s článkem 3.2.8 těchto Emisních podmínek rozhodne o vymáhání dluhů 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 prodloužení 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. Povinnosti

4.1. Negativní povinnosti

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních povinností vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů, zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud 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 nemovitým věcem po uvolnění existujícího zástavního práva Raiffeisenbank a.s., které na těchto Vybraných nemovitých věcech 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 Dluhů Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho části; nebo
- (e) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek znamenají „**Dluhy**“ povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky a dále ručitelské závazky Emitenta převzaté za povinnosti třetích osob zaplatit jakékoli dlužné částky. Pro účely této definice Dluhů znamenají „**ručitelské závazky**“ povinnosti Emitenta převzaté za dluhy třetích osob ve formě ručitelského prohlášení či jiné formy ručení, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného dluhu. 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 nemovitých věcí, 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 povinností vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dále dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude dodržovat následující finanční ukazatele:

- (a) poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě Zastavených nemovitých věcí bude nejvýše 70%;
- (b) DSCR bude alespoň 1,1; a
- (c) 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 nemovitých věcí**“ znamená hodnotu Zastavených nemovitých věcí 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:

(vlastní kapitál – pohledávky za upsaný základní kapitál) / (aktiva celkem - pohledávky za upsaný základní kapitál);

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

(Zisk z pokračujících činností + Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitých věcí + Změna stavu rezerv + Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů - Čistý zisk (+ ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí a investic do finančního majetku) / (splátky úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy) + 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):

- (a) Zisk z pokračujících činností (kterým se rozumí zisk po zdanění) – IFRS výkaz o úplném výsledku;
- (b) Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitých věcí – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Investice do nemovitých věcí;
- (c) Změna stavu rezerv – IFRS přehled o peněžních tocích;
- (d) Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Finanční náklady;
- (e) Čistý zisk (+ ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí – IFRS přehled o peněžních tocích;
- (f) 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 povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních povinností 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 povinností;
- (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 nepřevde, 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 dluhů z Dluhopisů přesáhla částku ve výši 50.000.000 CZK (slovy: padesát milionů korun českých), s výjimkou Vybraných nemovitých věcí;
- (d) nezvýší jakoukoli svou Finanční zadluženost o více než 100.000.000 CZK (slovy: jedno sto milionů 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 dluhy, 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 dluhu vztahujícího se k užívání jakéhokoli předmětu právních vztahů, pokud by takovýto dluh 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 jakékoli povinnosti zpětného odškodnění nebo náhrady dluhu vztahujícího se k ručení, odškodnění, akreditivu, dluhopisu nebo jakémukoli jinému instrumentu vydanému bankou nebo jinou finanční institucí, a (vii) z ručení nebo povinnosti odškodnění vztahujícím se ke skutečnostem uvedeným v bodech (i) až (vi) výše. Finanční zadluženost 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;
- (g) neposkytne za dluhy jakékoli osoby ručení ani se nezaváže jakoukoli formou uhradit dluh jakékoli třetí osoby (zejména nepřistoupí k dluhu nebo nepřevzme dluh), ani neposkytne slib odškodnění v celkové částce vyšší než 50.000.000 CZK (slovy: padesát milionů korun českých).

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních povinností 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 nemovitých věcí, 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 kterékoli době tvořit jakoukoliv část, součást, příslušenství nebo budou jinak patřit k Zastaveným nemovitým věcem a bude řádně chránit své vlastnické právo k Zastaveným nemovitým věcem proti jakýmkoli 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 nemovitým věcem 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 tuto povinnost nebude mít vliv na možnost Emitenta ukončit nájemní smlouvy k Zastaveným nemovitým věcem a uzavřít nové nájemní smlouvy k Zastaveným nemovitým věcem s takovými podmínkami, které

nehrozí schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů;

- (c) každý rok ve výroční zprávě uvést prohlášení, že za předchozí finanční rok byla na opravy, údržbu a investice do Zastavených nemovitých věcí 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 nemovitých věcí, činí 250.000.000 CZK (slovy: dvě stě padesát 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 nemovité věci; 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 nemovitým věcem.

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 úročení

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

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

6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který bude uveden v příslušném Doplnku 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 (třicet) 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 6.5 těchto Emisních podmínek.

6.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení v souladu s článkem 3.2.7, 9, 14.4.1 a 14.4.2 těchto Emisních podmínek.

6.4. Odkoupení Dluhopisů

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

6.5. Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

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

6.6. Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (pokud je relevantní) splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 3.2.7, 5, 6, 9, 14.4.1 a 14.4.2 těchto Emisních podmínek všechny dluhy 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 dluhy 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 se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění 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.

Povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou 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 povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.4 a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

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

7.5. *Změna způsobu a místa provádění výplat*

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

8. **Zdanění**

Bližší informace ohledně daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy obsahuje text kapitoly 23 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ Základního prospektu.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění

9.1. Případy neplnění

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

(v) *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

(w) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 9.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených 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

(x) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Dluhy 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 Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh 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 Dluhů 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; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh nebo povinnost 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.

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

nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje 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 vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 50.000.000 CZK (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(z) *Změna ovládnání*

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

(aa) *Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové

převzetí dluhů 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 obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

(bb) *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 pozbuje 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

(cc) *Výplata dividend, apod.*

V případě, že Emitent neplní finanční ukazatele podle článku 4.2 těchto Emisních podmínek a/nebo Emitent neplní povinnost uvedenou v článku 4.3 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 však není výplata dividend nebo jakékoliv jiné platby jakéhokoli druhu či poskytnutí zápůjček či úvěrů Emitentem v případech, kdy zdrojem těchto finančních prostředků jsou výlučně výnosy dosažené Emitentem v souvislosti s Vybranými nemovitými věcmi (souhlas Schůze se v takovém případě nevyžaduje); nebo

(dd) *Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu 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

(ee) *Porušení či zpochybnění Zajištění*

Emitent jakýmkoli podstatným způsobem poruší jakoukoli svou povinnost vyplývající ze Zástavních smluv a/nebo zpochybní jakýmkoli způsobem své dluhy vyplývající ze Zástavních smluv k nemovitým věcem 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 dluhy 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 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

10. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

11. Administrátor, Kotační agent a Agent pro výpočty

11.1. Administrátor

11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

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

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

11.1.2. Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem 11.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

11.1.3. Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

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

11.2. 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 popsáním 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 smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem 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;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (e) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; nebo
- (f) změn, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy 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 (třicet) 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 činností 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 zájmy 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 14.6 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, (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

14.4.3. Náležitosti Žádosti

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

14.5. Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 14.1.2 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 usnášenischopnost, 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 kteréhokoliv Doplňku dluhopisového programu nebo s nimi související budou řešeny Městským soudem v Praze.

8. 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 ustanovení § 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, IČ:: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990 (dále jen „**Emitent**“), schváleném rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], ve znění dodatku č. [●] schváleném 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 www.cpibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/obchodni-udaje>).

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 ustanovením § 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 v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/obchodni-udaje> a byl v souladu s právními předpisy sdělen 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 maximální celkové jmenovité hodnotě 3.800.000.000 CZK (slovy: tři miliardy osm set miliónů korun českých), s dobou trvání programu osm (8) let ode dne schválení Dluhopisového programu rozhodnutím představenstva Emitenta, tj. od 11. prosince 2012 (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 Původním základním prospektu ve znění Dodatku a pro lepší orientaci jsou znovu uvedeny v kapitole 7 „**Společné emisní podmínky Dluhopisů**“ 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, nevyplývá-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 „**Rizikové faktory**“ Základního prospektu. 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 ustanovení § 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 www.cpibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/obchodni-udaje>) Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

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

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku 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 Doplnku 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: CZK
1.9	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): [ano, emisi Dluhopisů byl přidělen rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
2 DATUM A ZPŮSOB ÚPISU DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
2.1	Datum emise: [●]
2.2	Lhůta pro upisování emise dluhopisů: [●]
2.3	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [●] % jmenovité hodnoty
2.4	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]
2.5 Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splacení 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. Dluhopisy budou nabídnuty investorům [prostřednictvím internetových stránek Hlavního manažera] / [v sídle Hlavního manažera]. Investoři budou moci upsat / koupit Dluhopisy na základě smluvního ujednání mezi investorem a Hlavním manažerem za podmínek uvedených v popisu podmínek sekundární nabídky níže. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor.
3 VÝNOSY DLUHOPISŮ	
3.1 Úrokový výnos:	pevný
3.1.1 Úroková sazba:	[● % p.a.]
3.1.2 Výplata úrokových výnosů:	jednou ročně zpětně
3.1.3 Den výplaty úroků:	[●]
4 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	
4.1 Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
4.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ne
5 ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO VÝPOČTY A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ	
5.1 Určená provozovna:	[Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4/ ●]
5.2 Administrátor:	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
5.3 Agent pro výpočty:	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
5.4 Kotační agent:	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
5.5 Agent pro zajištění:	[Raiffeisenbank a.s. / ●]
6 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
6.1 Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / viz čl. 14.3.3. Emisních podmínek]
DALŠÍ INFORMACE	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku:	Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ:: 262 28 700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990. 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.
	V Praze dne [●]
	CPI BYTY, a.s. _____ Jméno: [●] Funkce: předseda představenstva _____ Jméno: [●] Funkce: člen představenstva
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání této 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.] [[●] působí v pozici [Administrátora, Agenta pro výpočty, Kotačního agenta] / [a] [Agenta pro zajištění].
Důvody nabídky a použití výnosů:	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a pro další 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 SEKUNDÁRNÍ NABÍDKY	
Lhůta 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 výše jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

	Hlavní manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Hlavnímu manažerovi celý emisní kurz původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Hlavní manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Hlavnímu manažerovi investorem). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (za použití prostředků komunikace na dálku). Obchodování může začít před učiněním výše uvedeného potvrzení.] / [nepoužije se]
Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora:	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 [●]. 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 [●].
Uveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce Emitenta [●]. / [nepoužije se]
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	[● / nepoužije se]
Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh:	[● / nepoužije se]
Uvedení ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty, nebo metody jejího určení a postupu jejího uveřejnění:	Cena za Dluhopisy nabízené v rámci sekundární nabídky bude určena Hlavním manažerem na základě aktuálních podmínek na trhu a, bude-li to relevantní, při zohlednění odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu, a uveřejněna každý pracovní den na jeho internetových stránkách www.rb.cz v sekci: INFORMAČNÍ SERVIS > Finanční trhy > Investice > Sekundární nabídka ⁴ a také na obchodním portálu Bloomberg.
Náklady účtované investorovi:	S výjimkou poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu Dluhopisu a níže uvedených poplatků s tím souvisejících nebudou Emitentem ani Hlavním manažerem na vrub kupujících účtovány žádné náklady v souvislosti s nákupem Dluhopisů v rámci veřejné nabídky Dluhopisů uskutečňované na sekundárním trhu. Ke dni tohoto Emisního dodatku výše poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši [●] %

⁴ <https://www.rb.cz/informacni-servis/financni-trhy/investice/sekundarni-nabidka>

	<p>objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně [●] CZK a maximálně [●] CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu tohoto Emisního dodatku činí pro všechny účastníky obchodování (tvůrci trhu i ostatní) s dluhopisy vč. vypořádání [●] % z objemu obchodů, avšak minimálně [●] CZK a maximálně [●] CZK za objednávku a den. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek CDCP, který k datu tohoto Emisního dodatku činí částku [●] CZK za vypořádání mimoburzovního obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku [●] CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP a částku [●] CZK za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeúčtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP. Vybrané poplatky se budou účtovat pouze v případech, kde to bude relevantní vzhledem ke způsobu provedení transakce. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a výše uvedených poplatků s tím souvisejících po datu tohoto Emisního dodatku se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera [●]. K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP [●] CZK. 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 pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise:	[Emitent [uzavřel dne [●]] / [uzavře nejpozději ke dni [●]] s Hlavním manažerem smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat a závazek Hlavního manažera upsat a koupit všechny Dluhopisy této emise / [●]].
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.	[nepoužije se] / [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. [Zdroj informací [●]]
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 [●] 2016. Bude-li veřejná nabídka Dluhopisů činěna 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) a odpovídajícího Emisního dodatku, resp. konečných podmínek nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) a Emisní dodatky budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta www.cpibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/obchodni-udaje>).

9. 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 Doplňku 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 stávajícího zadlužení Emitenta a pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Očekávané výnosy emise Dluhopisů budou dostatečné pro financování navrhovaného použití.

10. AUDITOŘI

10.1. Odpovědní auditori

Odpovědným auditorem Emitenta byla od období roku 2013 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.

Individuální účetní závěrku Emitenta k 31. prosinci 2013 za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS a individuální účetní závěrku Emitenta k 31. prosinci 2014 za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 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.

Výroky auditora k výše uvedeným účetním závěrkám byly bez výhrad. Zprávy o individuální účetní závěre Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 a individuální účetní závěre Emitenta za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS jsou uvedeny v kapitole 26 „*Finanční výkazy za účetní období 2013*“ tohoto Základního prospektu a kapitole 27 „*Finanční výkazy za účetní období 2014*“ tohoto Základního prospektu.

10.2. Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že v průběhu období, za které jsou předkládány výše uvedené účetní závěrky Emitenta, nedošlo k odstoupení nebo odvolání auditora odpovědného za ověření účetní závěrky.

Emitent prohlašuje, že auditor Emitenta udělil souhlas se zahrnutím účetních závěrek uvedených v kapitole 10.1 „*Odpovědní auditori*“ do tohoto Základního prospektu a k jejich využití pro účely tohoto Základního prospektu.

11. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Tuto část Základního prospektu je třeba číst spolu s Emitentovými finančními údaji uvedenými v kapitole 26 „Finanční výkazy za účetní období 2013“ a kapitole 27 „Finanční výkazy za účetní období 2014“ tohoto Základního prospektu.

11.1. Individuální finanční údaje Emitenta za rok 2013 a 2014

Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 a za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 a je třeba je číst ve spojení s finančními informacemi obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

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

Výkaz o finanční pozici	Individuální	Individuální
	31.12.2013	31.12.2014
Investice do nemovitých věcí	7 571 869	7 503 858
Ostatní investice	-	
Dlouhodobá aktiva celkem	7 572 831	7 701 391
Krátkodobá aktiva celkem	616 197	594 915
AKTIVA CELKEM	8 189 028	8 296 306
Vlastní kapitál celkem	3 336 093	3 419 012
Dlouhodobé závazky celkem	4 276 914	4 033 724
Krátkodobé závazky celkem	576 021	843 570
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 189 028	8 296 306

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

Výkaz o úplném výsledku	Individuální	Individuální
	31.12.2013	31.12.2014
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	480 304	493 213
Náklady na provoz nemovitých věcí	-446 864	-259 830
Čisté výnosy z pronájmu a služeb	27 841	232 997
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitých věcí	334 044	26 011
Provozní výsledek hospodaření	268 932	233 445
Čisté finanční výnosy / (náklady)	-163 439	-150 553
Zisk před zdaněním	105 493	82 892
Zisk za účetní období	81 832	82 919
Úplný výsledek celkem za účetní období	81 832	82 919

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

Přehled o peněžních tocích	Individuální	Individuální
	31.12.2013	31.12.2014
Zisk před zdaněním	105 493	82 892
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	18 436	233 006
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-21 482	164 133
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	99 317	-90 369
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-159 733	-83 887
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-81 898	-10 123
Peněžní prostředky na začátku roku	189 678	107 780
Peněžní prostředky na konci roku	107 780	97 657

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

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu				
	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2013	2 000	2 119 582	1 272 479	3 394 261
Zisk za účetní období	-	-	81 832	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	81 832	81 832
Dividendy	-	-	-140 000	-140 000
Zůstatek k 31.12.2013	2000	2 119 582	1 214 511	3 336 093
Zůstatek k 1.1.2014	2 000	2 119 582	1 214 511	3 336 093
Zisk za účetní období	-	-	82 919	82 919
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	82 919	82 919
Dividendy	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2014	2 000	2 119 582	1 297 430	3 419 012

12. INFORMACE O EMITENTOVĚ**12.1. Základní údaje o Emitentovi**

<i>Obchodní firma:</i>	CPI BYTY, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika
<i>IČ.:</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@cpig.cz
<i>Internetová stránka:</i>	http://www.cpiyty.cz/
<i>Základní kapitál:</i>	základní kapitál Emitenta činí 2 000 000 CZK Základní kapitál je rozvržen na 20 kusů kmenových akcií, ve formě na jméno, 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. Základní kapitál byl v plné výši splacen.
<i>Zakladatelská smlouva a stanov:</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 ze dne 5. června 2014.
<i>Předmět činnosti:</i>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta je uveden v článku 4 stanov Emitenta ze dne 9. ledna 2014: (a) pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor, a (b) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
<i>Hlavní právní předpisy, jimiž se Emitent řídí:</i>	Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 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.

12.2. 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 TŘINEC, 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 nemovitých věcí ve všech regionech.

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 byly zastaveny za účelem zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů. Ke dni 23. dubna 2015 činí zůstatek na tomto vázaném účtu 3.444.378,50 CZK.

12.3. Platební schopnost Emitenta

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

(a) Nesplacené úvěry Emitenta

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. Úroková sazba činí 3 % p.a. Ke dni 31. března 2015 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 208.361.431,98 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.

(b) Vydané investiční nástroje Emitenta

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nebyly Emitentem vydány žádné investiční nástroje, s výjimkou akcií Emitenta a Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byly v rámci Dluhopisového programu vydány Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.500.000.000 CZK a výše nesplacených dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu činí 3.000.000.000 CZK.

(c) Existující zajištění

Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k nemovitým věcem zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů 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) (dále jen „**Smlouva o ručení**“) a (b) z Rámcové treasury smlouvy č. HS/02/TMAPO/01/42716161 uzavřené dne 4. února 2013 mezi Raiffeisenbank a.s. a Czech Property Investments, a.s. (dále jen „**Rámcová treasury smlouva**“). Výše uvedenou Smlouvou o ručení jsou zajištěny dluhy 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 nemovitým věcem (jak jsou definovány v článku 3.2.1 Emisních podmínek) a tyto nemovité věci nejsou Zastavenými nemovitými věcmi (jak jsou definovány v článku 3.2.1 Emisních podmínek) a neslouží jako Zajištění (jak je definováno v článku 3.2.1 Emisních podmínek).

Emitent zřídil na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z účtu zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Czech Property Investments, a.s. vyplývajících (a) ze Smlouvy o ručení a (b) z Rámcové treasury smlouvy. Zástavní právo je Emitentem zřízeno ke všem pohledávkám z účtu Emitenta u Raiffeisenbank a.s., č. ú. 5140013842 a ke všem pohledávkám Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění Vybraných nemovitých věcí (jak jsou definovány v článku 3.2.1 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, IČ: 471 16 617 jako pojistitelem a Czech Property Investments, a.s. a tyto

pohledávky nejsou Pohledávkami z pojistné smlouvy (jak je definována v článku 3.2.1 Emisních podmínek) a neslouží jako Zajištění (jak je definováno v článku 3.2.1 Emisních podmínek).

(d) *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 ustanovení § 1194 odst. 2 Občanského zákoníku za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Emitent tak má ručitelský závazek za dluhy společenství vlastníků, který bude vždy odpovídat poměru velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

12.4. *Investice*

(a) *Popis hlavních investic provedených od data poslední zveřejněné účetní závěrky*

V následující tabulce Emitent uvádí popis oprav uskutečněných od 1. ledna 2015 do 31. března 2015. 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 od 1. ledna 2015 do 31. března 2015 (tis. CZK)	1.552	3.390	282	3.285	2.384	0	10.893

Investice byly směřovány především do oprav uvolněných bytů.

(b) *Údaje o hlavních budoucích investicích Emitenta*

V následující tabulce Emitent uvádí popis závazného plánu oprav nemovitých věcí pro rok 2015. Výše investic do jednotlivých oprav jsou pro lepší orientaci rozděleny podle jednotlivých oblastí, ve kterých budou investice realizovány. Tyto opravy zahrnují především opravy uvolněných bytů, opravy střeš, výměny výtahů, opravy hydroizolace spodních staveb a opravy rozvodů vody a kanalizace.

Emitent se zavazuje, že částka investic do nemovitých věcí (CAPEX) bude v následujících letech činit alespoň 90.000.000 CZK ročně. 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 od 1. dubna 2015 do 31. prosince 2015 (tis. CZK)	24.374	14.195	3.406	49.445	40.691	1.196	133.308

13. PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

13.1. Předmět podnikání Emitenta

Podle článku 4 stanov Emitenta ze dne 5. června 2014 je předmětem podnikání Emitenta, v nejširším slova smyslu:

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

13.2. Hlavní činnosti Emitenta

Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitých věcí, 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 cca 44 000 jednotek⁵ druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Emitent vlastní a spravuje celkem přes 12.492⁶ bytů v Praze, středních a severních Čechách a na severní Moravě.

13.3. 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.

Nákupy komerčních nemovitých věcí byly v roce 2014 financovány především zahraničním kapitálem, který se podílel na investicích z 83 %, zbylých 17 % byly v režii domácích investorů. Tento trend se předpokládá i v roce 2015. V segmentu komerčních realit byl investován především americký kapitál (37 %). Investice do komerčních realit ve střední a východní Evropě (mimo Ruska) vzrostly meziročně o 28 %. Celkový objem investic činil přes 7,7 miliard EUR. V České republice, Maďarsku, Rumunsku a Slovensku došlo k výraznému oživení investiční aktivity s meziročním nárůstem v České republice o 52 %, v Maďarsku o 71 %, v Rumunsku o 220 % a Slovensku 72 %. Celkové investice těchto čtyř zemí činily 4,1 mld. EUR, což je 53 % celkového objemu CEE investic. V roce 2013 tento poměr činil 37 %.⁷

Rezidenční trh a nájemní bydlení

Rok 2014 byl pro realitní trh úspěšný a podle analýz Realitní společnosti České spořitelny (RSČS) by ten letošní měl pokračovat v nastaveném trendu. Rezidenční trh v České republice jako celku bude v příštích dvou letech růst velice mírně (1,9 % v 2015 a 2,1 % v 2016). Avšak výjimkou bude Praha, kde se očekává podstatně rychlejší rozvoj a růst počtu prodaných nových bytů (6,1 % v 2015, 4,2 % v 2016).⁸ Mezi byty zůstane nadále nejžádanějším středně velký 2+kk, protože je nejdostupnější, dobře prodejný a dá se výhodně pronajmout. Pokračující trend nákupu bytů na investici RSČS předpovídá i pro letošní rok.⁹

Rok 2015 celkově naváže na růst trhu z loňského roku. Oživení v roce 2014 bylo znatelné, i když se nedá hovořit o změnách v desítkách procent. Nejvýznamnější byla pozitivní změna ve spotřebním myšlení lidí, která ovlivnila jejich chování napříč trhy. Podle poradenské společnosti Home Institute přicházejí průměrná čísla od ČSÚ a z dalších zdrojů a skrývají v sobě podle našich analýz dramatické rozdíly mezi lokalitami a také mezi byty o různých dispozicích. Ceny rostou zejména v Praze a několika dalších výjimečných lokalitách v ČR. Ani v Praze ale není růst plošný. Průměrný růst o 1,7 % v sobě skrývá velmi odlišná konkrétní čísla y různých lokalit.¹⁰

⁵ Zdroj: Společnost RPG Byty, s.r.o., www.rpgbyty.cz/translate/cs/o-spolecnosti

⁶ Zdroj: Výroční zpráva Emitenta za rok 2014

⁷ Zdroj: Společnost CBRE, http://www.cbre.cz/cz_cs/news_events/news_detail?p_id=17961, 5.2.2015

⁸ Zdroj: <http://www.buildingnews.cz/zpravy-dne/cesky-realitni-trh-v-roce-2015---prevlada-mirny-optimismus.html>, 3.11.2014

⁹ Zdroj: Realitní trh v roce 2015: jaký bude letos český realitní trh?, <http://www.bydlet.cz/378038-realitni-trh-v-roce-2015-jaky-bude-letos-cesky-realitni-trh/>, 18.3.2015

¹⁰ Zdroj: Bude růst cen nemovitostí pokračovat?, <http://www.investicniweb.cz/2015/1/7/nemovitost-jako-investice-2015/>, 17.1.2015

ČNB potvrdila, že základní sazba zůstane na úrovni technické nuly až do roku 2016. Úrokové sazby hypoték budou tedy nadále velmi nízké.

Jak bylo uvedeno výše, Emitent se zaměřuje především na oblast nájemního bydlení.

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 nemovitých věcí 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. Tento trend bude v následujících letech stagnovat, neboť v roce 2014 se projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolio (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným) a s ohledem na smlouvy mezi nájemci a pronajímatelem není důvod k dalšímu razantnímu nárůstu cen. Cílem managementu je však především dlouhodobý pronájem a trvalý příjem z nájemného.

13.4. Popis jednotlivých služeb Emitenta

Emitent se zaměřuje na provozování a správu portfolio nemovitých věcí, které slouží k poskytování nájemního bydlení. Bytový fond Emitenta k datu 31. prosince 2014 čítal více než 12.492 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.

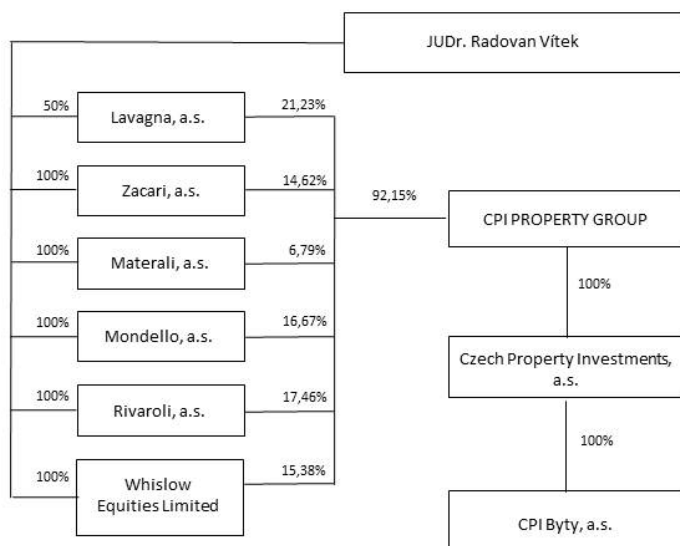
14. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

14.1. Postavení Emitenta ve Skupině

Emitent je dceřinou společností společnosti Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1115 (dále jen „CPI“), která je jediným akcionářem Emitenta. Vztah ovládání Emitenta ze strany CPI je založen výhradně na bázi vlastnictví 100% akcií Emitenta. CPI je přímo ovládáno společností CPI PROPERTY GROUP, se sídlem L – 2661 Lucemburk, 40, rue de la Vallée, Lucemburské velkovévodství, Registrační číslo: B 102254 (dále jen „CPI PG“), která přímo vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech CPI. Celá Skupina je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společností Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materiali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 92,14 %.

14.2. Organizační struktura Skupiny

Níže je uvedena organizační struktura Skupiny.



K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu CPI PG jako mateřská společnost vlastní přímo či nepřímo 296 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI PG včetně CPI PG tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny. V tabulce, která je uvedena v kapitole 28 „Seznam společností ze Skupiny“ tohoto Základního prospektu, je uveden seznam společností, které jsou přímo nebo nepřímo ovládány CPI PG.

14.3. Stručný popis Skupiny

Skupina patří k nejvýznamnějším realitním skupinám zaměřujícím se na dlouhodobé investice a pronájmy nemovitých věcí zejména ve střední a východní Evropě i Německu. Skupina byla založena v roce 2004, přičemž jejím novým většinovým vlastníkem se v červnu 2014 stal JUDr. Radovan Vítek, který výměnou za akcie CPI PG vložil do CPI PG 100 % podíl ve společnosti CPI. CPI PG má sídlo v Lucembursku a její akcie jsou obchodované na frankfurtské burze. Skupina spravuje majetek v hodnotě přesahující 4,1 miliardy EUR a působí v oblasti kanceláří, maloobchodu, bydlení, hotelového ubytování, průmyslových areálů a logistických center. Přibližně 15 % aktivit tvoří development nových projektů a investice do portfolia pozemků. Současný rozsah CPI PG vznikl výše uvedenou operací, v jejímž důsledku došlo k propojení portfolia české CPI a německé GSG Group (bývalé ORCO GERMANY S.A.). GSG Group byla lídrem v oblasti pronájmu poskytování komerčních nemovitých věcí v Berlíně s více než osmi sty tisíci metry pronajimatelných kancelářských ploch, zaměřena na investice do nemovitých věcí, development a správu nemovitých věcí. Obchodní spojení otevřelo

GSG Group prostor pro geografickou expanzi za hranice Německa do regionu střední, východní i západní Evropy a také pro strategické diverzifikace napříč realitními segmenty. Mimořádná valná hromada dne 28. srpna 2014 rozhodla o změně jména pro spojenou skupinu z názvu GSG Group na CPI Property Group.

14.4. Významné dceřiné společnosti Emitenta

Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.

14.5. Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

Emitent je 100 % dceřinou společností společnosti CPI a není závislý na společnosti CPI, či jiných subjektech ze Skupiny.

15. INFORMACE O TRENDECH

15.1. Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední zveřejněné účetní závěrky ke dni 31. prosince 2014, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

15.2. Informace o známých trendech

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 nemovitými věcmi. 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 nemovitých věcí, ale také širší 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 nemovitých věcí.

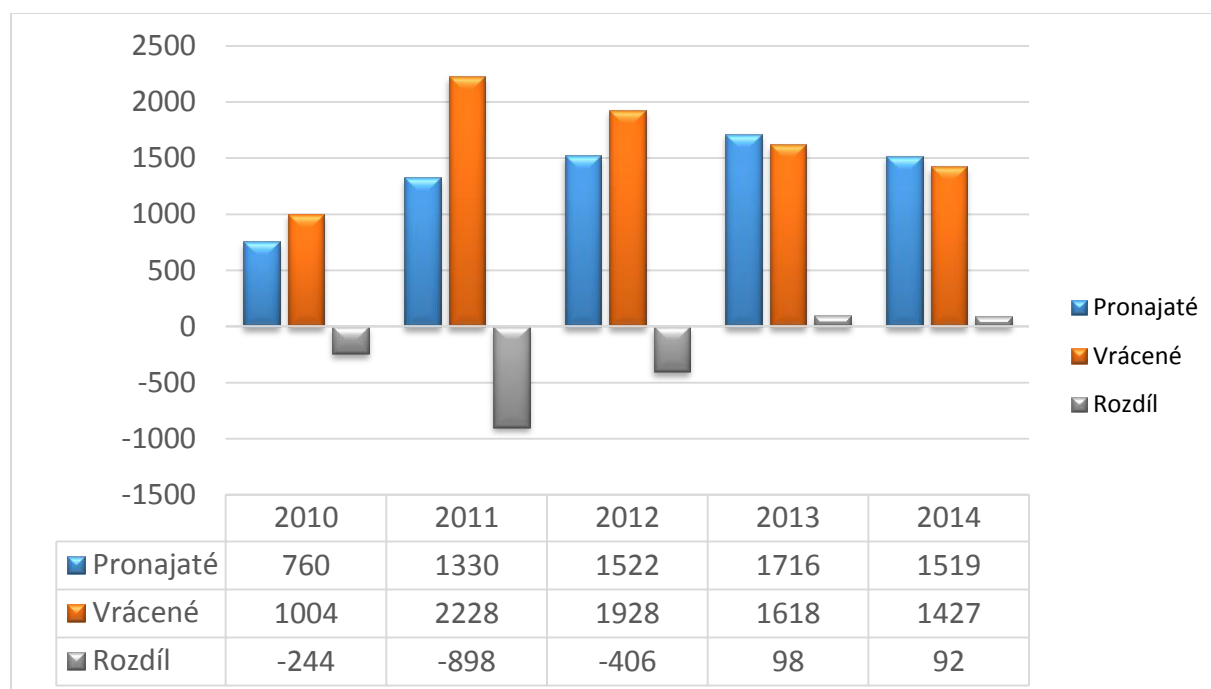
Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RPG Byty, s.r.o. s celkovým množstvím 44 000 jednotek druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.¹¹ V segmentu nájemního bydlení byl pro řadu vlastníků nejvýznamnějším 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, kdy byla uzavřena poslední fáze deregulačního procesu a podnikání Emitenta získalo skutečně tržní charakter, 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.

Z ekonomického pohledu veškeré ukazatele v posledních dvou letech neustále pozitivně rostly, přičemž rok 2014 byl historicky dosud nejúspěšnější s tržbami ve výši 493 milionů Kč. Důvodů, které ovlivnily úspěšné hospodaření Emitenta, bylo hned několik:

- (a) Prvním je dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který Emitent rozprostřel do několika let (2010 – 2013), a kdy se právě v roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).
- (b) Druhým důvodem je nejnižší procento pohledávek za nezaplaceným nájemným v historii Emitenta, které doprovázely příjmy z pohledávek evidovaných v důsledku deregulace nájemného. Díky změně strategie při řešení dluhů způsobených deregulací, kdy množství nájemníků odmítalo navýšené nájemné hradit a dalo přednost řešení soudní cestou, se podařilo aplikovat efektivní proces žalob, který vyústil v doplacení dlužných částek ze zvýšeného nájemného.
- (c) Třetím faktorem je pozitivní saldo vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižší počet ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, typický pro roky deregulace 2010 – 2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, zatímco počet „vrácených“ bytů klesá.

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

Vývoj pronájmu bytů rok 2010 – 2014:

- (d) A svůj díl na vysokých tržbách mají bez pochyby také nižší investice do bytového fondu, což je však výrazně zkráceno ukončením programu Nová okna, který byl objemově největší investicí v letech 2011 – 2013 a zajistil výměnu starých oken za nová plastová u dvou třetin portfolia.

Investice do bytového fondu

Přestože se může zdát, že s nižšími investicemi v loňském roce dochází Emitentovi dech, opak je pravdou. Jak bylo uvedeno výše, míru investovaných prostředků v dřívějších letech navyšoval především program Nová okna, který z celkového rozpočtu odčerpal několik stovek milionů korun.

V roce 2014 Emitent vynaložil celkem téměř 200 milionů Kč, kde z účetního hlediska necelých 90 milionů Kč zahrnovaly opravy majetku, 23 milionů Kč stálo technické zhodnocení nemovitých věcí a 60 milionů Kč dosáhly běžné opravy, údržba a revize majetku a zařízení. Samostatnou kapitolu tvoří celková rekonstrukce a vybavení dvou bytových domů v České Lípě, která si vyžádala přes 20 milionů Kč.

Investice většího objemu směřovaly např. do výměny výtahů v panelových domech v Českém Těšíně nebo v České Lípě, do oprav rozvodů vody a kanalizace (Třinec, Český Těšín), pokračovalo se také v opravách střech (Ústí nad Labem, Třinec), zateplování objektů (Litvínov, Česká Lípa) a úprav způsobu vytápění a ohřevu teplé užitkové vody rámci programu na snižování energetické náročnosti objektů, které se dříve osvědčilo v České Lípě, kdy došlo k přechodu z centrálního ohřevu na lokální kotle (Ústí nad Labem) nebo k výměně kotlů jako v Novém městě pod Smrkem.

Strategie nájemního bydlení

Podpora nájemního bydlení v rámci trhu s bydlením v České republice je dlouhodobě strategickým cílem Emitenta. Stát dlouhodobě preferuje výstavbu nových bytů namísto rekonstrukce stávajících bytových domů v lokalitách s již existující a dobře fungující infrastrukturou, což se posledních dvacet let promítalo do odlivu lidí z nájemních bytů do vlastních nemovitých věcí, často v nově vybudovaných čtvrtích, což sekundárně způsobuje problémy s bezpečností, dopravní situací, zajištěním služeb a lékařské péče nebo předškolním a školním vzděláváním. Poptávka však dokazuje, že zájem o bydlení ve starších domech a bytech v původních lokalitách s občanskou vybaveností roste. Dokládají to i rostoucí ceny u prodeje bytů. Současná politická reprezentace navíc zvažuje případné utlumení podpory hypoték na nákup vlastního bydlení, což nájemnímu bydlení nahrává a na aktivity Emitenta by mohlo mít významný dopad.

Pro udržení nájemníků a získání nových bude Emitent pokračovat především v revitalizaci bytového portfolia a speciálně v programu na snížení energetické náročnosti objektů, což představuje jediný způsob, jak může pronajímatel ovlivnit výši měsíčních nákladů svých nájemců. Dosavadní zkušenosti potvrdily, že úspěšné může být jak jednání s dodavateli, tak vlastní koncepce a změny technologií.

Emitent se hodlá také zaměřit na kvalitativní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Lokalita, velikost bytů, jejich standard i občanská vybavenost v okolí hrají jinou roli u seniorů, u středně příjmových lidí a jinou u rodin s dětmi. Kategorizace jednotlivých objektů a čtvrtí a přizpůsobení jejich stavu poptávce a cílové skupině umožní efektivněji investovat do rekonstrukcí a oprav a lépe zacílit obchodní potenciál každého objektu. Analýza, která se v současnosti provádí ve všech lokalitách s činností Emitenta, počítá také s realizací tzv. sociálního bydlení v rámci státní politiky na podporu znevýhodněných občanů.

S ohledem na stanovené úkoly lze předpokládat konstantní výši investic do portfolia i komunikace společnosti a péče o nájemníky.

S ohledem na ukončení deregulačního procesu společnost nepředpokládá stejně vysoký nárůst tržeb, jako v uplynulých letech, spíše velmi mírný růst či stabilizaci příjmů z nájemného. Velkou pozornost bude Emitent opět věnovat podpoře nových pronájmů a pobídkám.

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

16. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.

17. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

17.1. Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta a jako takové řídí činnost Emitenta a zastupuje Emitenta. 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 dva členy. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 50 let. Představenstvo volí a odvolává ze svého středu předsedu. Představenstvo je schopno se usnášet za přítomnosti všech členů představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představa je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni jeho přítomní členové. Představenstvo může rozhodovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání.

Emitenta zastupují členové představenstva společně.

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

Funkce	Jméno	Pracovní adresa
Předseda představenstva	Mgr. Kristína Magdolenová	Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1
Člen představenstva	Ing. Zdeněk Havelka	Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1

Ing. Zdeněk Havelka

Datum narození: 20. dubna 1978

Bydliště: Prachatice, Slámova 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 – člen představenstva, CPI - Horoměřice, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Třinec Property Development a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI - Zbraslav, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI - Land Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, HAINES s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Český Těšín Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Rejko, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI – Facility, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Vyškov Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Strakonice Property Development, a.s. Statutární orgán – člen představenstva, FL Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Park Žďárek, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Wanchai, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI – Orlová, a.s. Statutární orgán – člen představenstva, Garribba, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Balvinder, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Conradian, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI City Center ÚL, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Leterme, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Příkopy Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Tolimir, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Baudry, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Bandar, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Saleya, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Tandis, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Benjina, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI – Štupartská, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Beroun Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Svitavy Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Telč Property Development, a. s - Statutární orgán – člen představenstva, Salaman, a.s. -

Statutární orgán – člen představenstva, Žďár Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Sistina, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Felisa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Trutnov Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Brinkley, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Romney, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Margulius, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Ogwell, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Husson, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Duggetti, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Idrama, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Komeya, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Rosenfeld, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Huryana, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Lockhart, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Wang, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Garreta, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Appiana, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Konkola, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Ždírec Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Mercuda, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Darvall, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, CPI Retails TWO, a.s. - Statutární orgán – představenstvo, Sidoti, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Rampino, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Vedant, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Wingera, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Scampia, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Muleti, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Reality, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Mendesa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Vorga, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Zordiac, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Soprem, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Tantala, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Yosana, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Brandýs Logistic, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Pelhřimov Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Group, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Tabcorp, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Barkana, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Kerina, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Feldman, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Farhan, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Sexton, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Cobham, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Karviná Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI – Krásné Březno, a.s. - Statutární orgán představenstvo, Gartmore, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Kroměříž Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Park Mlýnec, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Camuzzi, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Malerba, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Hraničář, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Services, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Robberg, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Pietroni, s.r.o. - Statutární orgán – člen jednatel, Cerrini, s.r.o. - Statutární orgán – člen jednatel, Modřanská Property, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CB Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Marissa Kappa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Marissa West, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Marissa Gama, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Olomouc City Center, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Beroun Property Alfa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Svitavy Property Alfa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Baudry Beta, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, IGY2 CB, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Management, s.r.o. - Statutární orgán – člen jednatel, MULTICREDIT GROUP a.s. "v likvidaci" - Statutární orgán – člen představenstva, Příbor Property Development, s.r.o. - Statutární orgán – člen jednatel, M.T.J. Consulting, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Vigano, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, OC Nová Zdaboř, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Turati, a.s. v likvidaci - Statutární orgán – člen představenstva, Carpenter Invest, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Nymburk Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, MUXUM, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, MB Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, BPT Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Zámek Bezručice, a.s. v likvidaci - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Heli, s.r.o. - Statutární orgán – člen jednatel, CPI Delta, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Alfa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Beta, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Týniště Property Development, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Retails ONE, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, ZIBA, o.p.s - člen správní rady, CPI Hotels Properties, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Quadrio Residence, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Naturland s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI HOLDING, SE - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Flats, a.s. - Statutární orgán – předseda představenstva, BAYTON Delta, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Retail Portfolio I, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Retail Portfolio II, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Retail Portfolio III, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Retail Portfolio V, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Retail Portfolio VIII s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Farma Ploučnice a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI South, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Epsilon, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI Lambda, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Platněřská 10 s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Spojené farmy a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Czech Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, GRANDHOTEL

ZLATÝ LEV a.s., - Statutární orgán – člen představenstva, ABLON s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, VM Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Vinice Property Development a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI North, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI - Bor, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, EMH North, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, EMH West, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, EMH South, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Marissa, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Angusland s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Biopotraviny s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, OC Spektrum, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Pastviny a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Farmy Frýdlant a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, ETO, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Biopark s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Zelená louka s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Meteor Centre, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Národní, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI East, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, CPI Shopping Teplice, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CPI West, s.r.o. - Statutární orgán – jednatel, Kroměříž Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Karviná Property Development, a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Děčínská zemědělská a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, Českolipská zemědělská a.s. - Statutární orgán – člen představenstva, CURITIBA a.s. - Statutární orgán – člen představenstva.

Mgr. Kristina Magdolenová

Datum narození: 18. února 1982

Bydliště: U průhonu 1242/52, Holešovice, 170 00 Praha 7

Vzdělání a praxe: Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze

Kristina Magdolenová dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

Czech Property Investments, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Zatepleni.cz s.r.o. - společník; ECOFARMA Zdiby s.r.o. – společník, Lavagna, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Rivaroli, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Zacari, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Mondello, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Materalí, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva.

17.2. 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 jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 50 let. Rozhodnutí člena dozorčí rady se považuje za rozhodnutí dozorčí rady. Rozhodnutí člena dozorčí rady se vyhotovuje v písemné formě a toto rozhodnutí podepisuje člen dozorčí rady.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem dozorčí rady pouze následující osoba:

Funkce	Jméno	Pracovní adresa
Člen dozorčí rady	JUDr. Radovan Vítek	Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1

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 byl jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s., nicméně již od počátku 90. let je pan Vítek hlavním tvůrcem strategie celé Skupiny. Od roku 2014 nepřímo ovládá celou

Skupinu, když prostřednictvím společností Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materiali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 92,14 %.

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

Rivaroli, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Pietroni, s.r.o. – společník, Cerrini, s.r.o. – společník, Materiali, a.s. – Statutární orgán - předseda představenstva, Materiali, a.s. – jediný akcionář, Zacari, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Zacari, a.s. – jediný akcionář, Mondello, a.s. – Statutární orgán – člen představenstva, Mondello, a.s. – jediný akcionář, ZIBA, o.p.s. – zakladatel, Vila Šárka, a.s. – Statutární orgán – předseda správní rady a statutární ředitel a jediný akcionář, společník, MUXUM, a.s. – člen dozorčí rady, Lavagna, a.s. – Statutární orgán - člen představenstva, U svatého Michala, a.s. - člen dozorčí rady, ZIBA Art s.r.o. – společník.

17.3. *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 ustanovení § 441 a § 451 Zákona o obchodních korporacích, týkající se konkurence mezi členy představenstva a Emitentem a mezi členy dozorčí rady a Emitentem. Členové představenstva ani členové dozorčí rady nesmějí podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného, nesmějí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, nesmějí se účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem činnosti.

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

17.4. *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 Zákon o obchodních korporacích. 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 popsáný v Kodexu. V souladu s ustanovením § 44 odst. 7 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.

17.5. *Další obsah stanov a zakladatelské listiny Emitenta*

Emitent se zcela podřídil zákonu (Zákonu o obchodních korporacích) jako celku postupem podle § 777 odst. 5 Zákona o obchodních korporacích.

18. HLAVNÍ AKCIONÁŘ

18.1. Hlavní akcionář

Emitent má jediného akcionáře, a to CPI, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

Vztah ovládní Emitenta ze strany CPI, je založen výhradně na bázi vlastnictví 100 % akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládní Emitenta byla založena na jiných formách ovládní, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

CPI je přímo ovládáno společností CPI PG, která je ovládána JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společností Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materiali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 92,14 %. Tento vztah ovládní je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nebyla Emitentem přijata žádná opatření, která by měla zajistit, aby nedošlo ke zneužití této kontroly.

18.2. Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

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

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

19.1. *Historické finanční údaje Emitenta*

Emitent vypracoval individuální účetní závěrku za účetní období končící k 31. prosinci 2013 vyhotovenou v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS, jejíž překlad je uveden v kapitole 26 „*Finanční výkazy za účetní období 2013*“ tohoto Základního prospektu.

Emitent vypracoval individuální účetní závěrku za účetní období končící k 31. prosinci 2014 vyhotovenou v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS, jejíž překlad je uveden v kapitole 27 „*Finanční výkazy za účetní období 2014*“ tohoto Základního prospektu.

19.2. *Ověření historických ročních finančních údajů*

Výrok auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 a k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 byl bez výhrad. Překlad zprávy o auditu individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 a individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS je uveden v kapitole 26 „*Finanční výkazy za účetní období 2013*“ a kapitole 27 „*Finanční výkazy za účetní období 2014*“ tohoto Základního prospektu.

19.3. *Mezitímní a jiné finanční údaje*

V období od poslední ověřené individuální účetní závěrky Emitenta sestavené za účetní období končící k 31. prosinci 2014 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil Emitent žádné mezitímní nebo jiné finanční údaje.

20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA

20.1. Významné smlouvy

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

- (a) 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. Úroková sazba činí 3 % p.a. Ke dni 31. března 2015 činila čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 208.361.431,98 CZK. Úvěr není zajištěn. Emitent je oprávněn splatit veškerá nesplacená čerpání nebo jakoukoli část nesplacených čerpání před datem splatnosti.
- (b) Komisionářská smlouva ze dne 16. prosince 2014, uzavřená mezi společnostmi J&T Banka, a.s. a Emitentem, na jejímž základě může J&T Banka, a.s. poskytovat Emitentovi investiční služby.

Emitent prohlašuje, že k datu vypracování tohoto Základního prospektu nemá uzavřené žádné jiné smlouvy (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání), které by mohly vést ke vzniku závazku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

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.

21. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU

21.1. Zpráva o ocenění nemovitých věcí

Emitent vlastní portfolio nemovitých věcí, které ke dni 31. prosince 2014 čítalo 12.492 bytů. Nemovité věci zahrnují bytový fond v lokalitách Praha, Ústí nad Labem, Česká Lípa, Trinec, Slaný, Teplice, Most, Děčín, Liberec, Jabonec nad Nisou, Nové Město pod Smrkem, Chlumecký, Český Těšín, Litvínov - Janov a Litvínov.

Portfolium nemovitých věcí bylo oceněno nezávislým znalcem, společností DTZ Czech Republic, a.s., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 267 48 606, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8062 (dále jen „Znalec“). Nezávislý odhad *“Report, Valuation and Value Allocation of CPI Property Group – CPI Byty a.s. as at 31 December 2014, Czech Republic”* vypracovaný Znalcem k datu 31. prosince 2014 a vydaný k datu 31. března 2015 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Znalec poskytuje poradenství v oblasti oceňování a na nemovitostním trhu se zaměřuje na sektory maloobchodní, kancelářský, rezidenční, volnočasový, a jiné. Emitent prohlašuje, že Znalec nemá žádný významný zájem v Emitentovi.

Na základě ocenění Znalce byla tržní hodnota Zastavených nemovitých věcí, jejichž přehled je uveden v Emisních podmínkách, stanovena k datu 31. prosince 2014 ve výši 6.220.050.000 CZK. Tržní hodnota Vybraných nemovitostí, jejichž přehled je uveden v Emisních podmínkách, ve znění uvedeném v kapitole 6.1. „Aktuální informace k příslušným ustanovením Emisních podmínek“ tohoto Základního prospektu, byla stanovena k datu 31. prosince 2014 ve výši 1.401.690.000 CZK. Celková tržní hodnota portofila nemovitých věcí Emitenta tedy podle Znalce dosahuje částky ve výši 7.621.740.000 CZK. Ocenění portfolia Emitenta bylo stanoveno ke dni 31. prosince 2014, v rámci něhož proběhlo ocenění pozemků již 30. září 2014. Inspekce nemovitých věcí probíhaly v období mezi rokem 2011 a 2014. Znalec oceňuje Emitentovo portfolio zpravidla jednou za rok. Emitent prohlašuje, že od data ocenění portfolia nemovitých věcí nedošlo v tomto portfoliu k žádné významné změně.

Emitent dále prohlašuje, že veškeré nemovité věci, které tvoří výše uvedené portfolio, jež ke dni 31. prosince 2014 čítalo celkem 12.492 bytů a jejichž celková tržní hodnota podle Znalce dosahuje částky ve výši 7.621.740.000 CZK jsou ve vlastnictví Emitenta.

Tržní hodnota portfolia nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta byla stanovena na základě metody diskontovaného CF (DCF), při které se reálná hodnota nemovitých věcí odhaduje pomocí explicitních předpokladů vyplývajících z výhod a závazků z vlastnictví během životnosti aktiv, včetně jeho prodeje nebo zůstatkové hodnoty. Tato metoda zahrnuje projekci řady peněžních toků, jež jsou diskontovány zjistitelnou diskontní sazbou za účelem stanovení současné hodnoty peněžních toků plynoucích z nemovitých věcí. Doba trvání a povaha peněžních toků je určena na základě nájemných smluv a odhadované výše nájemného. Výše nájemného se určí podle tržních hodnot v dané oblasti. Tržní hodnota některých pozemků a rezidenčních bytů ve vlastnictví Emitenta byla dále stanovena na základě metody tržního porovnání, při níž je hodnota nemovitých věcí odhadnuta na základě porovnatelných transakcí.

Finanční oddělení Emitenta zahrnuje tým, který přezkoumává znalecká ocenění pro účely finančního výkaznictví. Dle individuální účetní uzávěrky Emitenta za účetní období končící k 31. prosinci 2014, jejíž překlad je uveden v kapitole 27 „Finanční výkazy za účetní období 2014“ tohoto Základního prospektu, byla hodnota portfolia nemovitých věcí Emitenta vyčíslena na částku 7.503.858.000 CZK jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty založené na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13. Tato částka je odlišná od tržní hodnoty stanovené Znalcem v částce 117.882.000 CZK, jež zohledňuje úbytky investic do nemovitých věcí, které představují především prodej bytů v Praze-Letňanech, jak je blíže popsáno v individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období končící k 31. prosinci 2014. Prodej těchto bytů se uskutečnil v rámci optimalizace rezidenčního portfolia Emitenta v Praze - Letňanech.

21.2. Informace třetích stran

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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (a) CBRE Czech Republic – www.cbre.cz

- (b) Internetová stránka RPG Byty, s.r.o. – www.rpgbyty.cz
- (c) Server buildingnews.cz – www.buildingnews.cz
- (d) Server bydlet.cz – www.bydlet.cz
- (e) Server investicniweb.cz – www.investicniweb.cz

22. 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 nemovitým věcem;
- (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 nemovitých věcí - 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.
- (k) Nezávislý odhad Zastavených nemovitých věcí – “DESKTOP VALUATION OF VARIOUS PROPERTIES OWNED BY CPI BYTY a.s. as at 31 DECEMBER 2013, CZECH REPUBLIC“ vypracovaný ke dni 31. prosince 2013 nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s.
- (l) Nezávislý odhad Zastavených nemovitých věcí - “*Report, Valuation and Value Allocation of CPI Property Group – CPI Byty a.s. as at 31 December 2014, Czech Republic*” vypracovaný ke dni 31. prosince 2014 a vydaný ke dni 31. března 2015 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 2013 a 2014 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.

23. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

Text této kapitoly 23 *“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.

23.1. 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 2015). U základního investičního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2015). U 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 (0 % v roce 2015).

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 příjemce jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.

(b) Zisky 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 2015). U základního investičního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2015). U 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 (0 % v roce 2015). Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné

výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou ve výši 48 násobku průměrné mzdy (solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Bez ohledu na dobu mezi nabytím a prodejem jsou příjmy z prodeje dluhopisů osvobozeny, pokud úhrn příjmů z prodeje cenných papírů u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100 tis. Kč.

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 Dluhopisy prodává osoba, která není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie ani některého ze států Evropského hospodářského prostoru, je kupující obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak. Toto zajištění je po skončení zdaňovacího období započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

23.2. *Devizová regulace*

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Devizový zákon**“). 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.

24. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace, uvedené v této kapitole 24 „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ 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.

24.1. Vymáhání nároků v České republice

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 v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMPS“).

Podle ZMPS platí, že rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (dále jen „cizí rozhodnutí“) mají v České republice účinnost, jestliže nabyla podle potvrzení příslušného cizího orgánu právní moci a byla-li uznána českými orgány veřejné moci.

Cizí soudní rozhodnutí jsou obecně uznávána a vykonávána příslušnými českými orgány, nicméně existují jisté výjimky, kdy nelze cizí rozhodnutí uznat a vykonat, a to jestliže:

- (a) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil;
- (b) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje;
- (c) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu;
- (d) účastník řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení;
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo
- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě.

K překážce uvedené v písm. (d) se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. Totéž platí i o překážkách uvedených pod písm. (b) a (c), ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Uznání cizího rozhodnutí v majetkových věcech se nevyslovuje zvláštním výrokem. Cizí rozhodnutí je uznáno tím, že český orgán veřejné moci k němu přihlédne, jako by šlo o rozhodnutí českého orgánu veřejné moci.

Na základě cizího rozhodnutí o majetkových věcech, které splňuje podmínky pro uznání podle ZMPS, lze nařídít výkon tohoto rozhodnutí rozhodnutím českého soudu, které je třeba odůvodnit.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady (ES) č. 44/2001/ES ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („Brusel I“) (dále jen „**Nařízení Brusel**“). Nařízení Brusel bylo s účinností od 10. ledna 2015 nahrazeno Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nové Nařízení Brusel**“).

Na základě Nového Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU, s výjimkou Dánska, v občanských a obchodních věcech obecně vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v ostatních členských státech EU, s výjimkou Dánska.

Nové Nařízení Brusel stanoví výjimky, kdy se rozhodnutí neuzná, a to jestliže:

- (a) je-li takové uznání zjevně v rozporu s veřejným pořádkem dožádaného členského státu;
- (b) jestliže žalovanému, v jehož nepřítomnosti bylo rozhodnutí vydáno, nebyl doručen návrh na zahájení řízení nebo jiná rovnocenná písemnost v dostatečném časovém předstihu a takovým způsobem, který mu umožňuje přípravu obhajoby, ledaže žalovaný nevyužil žádný opravný prostředek proti rozhodnutí, i když k tomu měl možnost;
- (c) je-li neslučitelné s rozhodnutím vydaným v dožádaném členském státě mezi týmiž stranami;
- (d) je-li neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi mezi týmiž stranami a v téže věci, pokud toto dřívější rozhodnutí splňuje podmínky nezbytné pro uznání v dožádaném členském státě; nebo
- (e) je-li rozhodnutí v rozporu s kapitolou II oddíly 3, 4 nebo 5 Nového Nařízení Brusel, pokud je žalovanou stranou pojistník, pojištěný, osoba oprávněná z pojistné smlouvy, poškozený, spotřebitel nebo zaměstnanec, nebo kapitolou II oddílem 6 Nového nařízení Brusel.

Cizí rozhodnutí však nesmí být v žádném případě přezkoumáváno ve věci samé.

Požádá-li strana podle přímo použitelného předpisu Evropské unie nebo mezinárodní smlouvy, aby o uznání bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud rozsudkem o uznání. Jednání se nemusí nařizovat. Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí podle jiného právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). V takovém případě rozhodne soud v jediném rozhodnutí o obou návrzích samostatnými výroky, které musí být odůvodněny. Rozhodnutí musí být odůvodněno, i když se rozhoduje jen o jednom z těchto návrhů.

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.

25. INFORMACE

25.1. *Interní schválení Dluhopisového programu Emitentem*

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

25.2. *Schválení Základního prospektu Českou národní bankou*

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 5. května 2015, které nabylo právní moci dne 6. května 2015.

25.3. *Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů*

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu, Nařízením a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

25.4. *Žádná změna*

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. prosince 2014 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční ani obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled Emitenta.

25.5. *Soudní a rozhodčí řízení*

K datu vydání Základního prospektu a v předchozích 12 měsících nebyl Emitent účastníkem žádného soudního sporu ani státního či rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

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

25.6. *Uveřejňování informací*

Skutečnosti důležité pro uplatnění práv Vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v tomto Základním prospektu. Dokumenty týkající se Emitenta jsou uveřejněny způsobem popsáním v tomto Základním prospektu v kapitole 22 „Zveřejněné dokumenty“ tohoto Základního prospektu.

25.7. *Datum Základního prospektu*

Prospekt byl vyhotoven ke dni 29. dubna 2015.

25.8. *Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce*

Pokud není v příslušném Emisním dodatku uvedeno jinak, 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.

26. FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2013

V této kapitole je uveden překlad individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2013 vyhotovené v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS včetně zprávy o auditu individuální účetní závěrky.

Účetní závěrka končí 31. prosincem 2013



CPI BYTY, a.s.

Výkaz o finanční pozici

	Bod	31. prosince 2013	31. prosince 2012
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	7 571 869	7 407 109
Pozemky, budovy a zařízení	3.2	962	1 299
Dlouhodobá aktiva celkem		7 572 831	7 408 408
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3.4	479 708	974 529
Pohledávky z titulu daně z příjmu		--	17 581
Poskytnuté úvěry	3.3	28 709	15 165
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.5	107 780	189 678
Krátkodobá aktiva celkem		616 197	1 196 953
AKTIVA CELKEM		8 189 028	8 605 361
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	3.6	2 000	2 000
Ostatní fondy	3.6	2 119 582	2 119 582
Výsledek hospodaření minulých let	3.6	1 214 511	1 272 679
Vlastní kapitál celkem		3 336 093	3 394 261
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.7	145 761	2 872 529
Vydané dluhopisy	3.8	2 933 789	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.9	43 348	80 937
Odložený daňový závazek	3.11	1 154 016	1 130 355
Dlouhodobé závazky celkem		4 276 914	4 083 821
Krátkodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.7	29 664	322 591
Vydané dluhopisy	3.8	95 334	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.9	447 457	800 146
Rezervy	3.10	3 566	4 542
Krátkodobé závazky celkem		576 021	1 127 279
Závazky celkem		4 852 935	5 211 100
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		8 189 028	8 605 361

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Výkaz o úplném výsledku

	Bod	2013	2012
Příjmy z pronájmu	4.1	480 304	464 961
Ztráta ze služeb spojených s nájmem	4.2	-5 599	-12 455
Náklady na provoz nemovitosti	4.3	-446 864	-511 151
Čisté výnosy z pronájmu a služeb		27 841	-58 645
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	334 044	737 166
Zisk / (Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	4.5	-54 919	324
Zisk z prodeje dceřiných společností		--	4 657
Správní náklady	4.6	-9 742	-13 196
Ostatní výnosy	4.7	8 458	5 908
Ostatní náklady	4.8	-36 750	-30 710
Provozní výsledek hospodaření		268 932	645 504
Finanční výnosy	4.9	156	565
Finanční náklady	4.10	-163 595	-137 392
Čisté finanční náklady		-163 439	-136 827
Zisk před zdaněním		105 493	508 677
Daň z příjmů	4.11	-23 661	-118 289
Zisk z pokračujících činností		81 832	390 388
Zisk za účetní období		81 832	390 388
Úplný výsledek celkem za účetní období		81 832	390 388
Zisk připadající na vlastníky Společnosti		81 832	390 388
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		81 832	390 388
Zisk na akcii			
Základní zisk na akcii	3.6	4 092	19 519
Zředěný zisk na akcii	3.6	4 092	19 519

Nedílnou součástí účetní uzávěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Přehled o peněžních tocích

	2013	2012
Provozní činnost		
Zisk před zdaněním	105 493	508 677
Úpravy o:		
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-334 044	-737 166
Čisté úrokové náklady	163 439	135 120
Snížení hodnoty aktiv	28 292	22 435
Zisk / (Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	54 919	-324
Zisk / (Ztráta) z prodeje dceřiných společností	--	-4 657
Odpisy	337	267
Ostatní finanční náklady	--	1 707
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	18 436	-73 941
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	8 615	4 146
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-65 138	64 618
Změna stavu rezerv	-976	2 946
Zaplacená daň z příjmu	17 581	-54
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-21 482	-2 285
Investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	168 271	223 119
Pořízení investic do nemovitostí	-44 954	-14 243
Pořízení pozemků, budov a zařízení	--	--
Ostatní úvěry - splacení	-24 000	84 482
Přijaté úroky	--	565
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	99 317	293 923
Finanční činnost		
Výnosy z vydaných dluhopisů	2 927 914	--
Vyplacené dividendy	-140 000	--
Čerpání / (splátky) úvěrů a půjček	-2 910 830	-127 162
Čerpání / (splátky) závazků z finančního leasingu	-284	562
Zaplacené úroky	-36 533	-126 956
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-159 733	-253 556
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-81 898	38 082
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	189 678	151 596
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	107 780	189 678

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2012	2 000	2 119 582	2 812 291	4 933 873
Zisk za účetní období	--	--	390 388	390 388
Úplný výsledek hospodaření za účetní období	--	--	390 388	390 388
<i>Transakce s vlastníky Společnosti, zaúčtované přímo do vlastního kapitálu</i>				
Dividendy	--	--	-1 930 000	-1 930 000
Zůstatek k 31. prosinci 2012	2 000	2 119 582	1 272 679	3 394 261
Zůstatek k 1. lednu 2013	2 000	2 119 582	1 272 679	3 394 261
Zisk za účetní období	--	--	81 832	81 832
Úplný výsledek hospodaření za účetní období	--	--	81 832	81 832
<i>Transakce s vlastníky Společnosti, zaúčtované přímo do vlastního kapitálu</i>				
Dividendy	--	--	-140 000	-140 000
Zůstatek k 31. prosinci 2013	2 000	2 119 582	1 214 511	3 336 093

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 46.

Příloha k účetní závěrce

1 Všeobecné informace

CPI BYTY, a.s. (dále "Společnost" nebo "CPI BYTY") je akciová společnost zaozená dle práva České republiky dne 14. listopadu 2000.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem bytů a nebytových prostor.

Sídlo Společnosti

Václavské náměstí 1601/47

110 00 Praha 1

Česká republika

IČO

262 28 700

Akcionář

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s. (dále „CPI a.s.“) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 427 16 161. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI a.s. (dále „Skupina CPI“), kterou ovládá pan Radovan Vítek.

Vedení Společnosti:

k 31. prosinci 2013

Představenstvo

Předseda

Marek Stublej, od 15. března 2010

Členové

Milan Trněný, od 15. března 2010

Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

Dozorčí rada

Předseda

Pavel Semrád, od 15. března 2010

Členové

Josef Štolba, od 8. června 2011

Radovan Vítek, od 8. června 2011

k 31. prosinci 2012

Představenstvo

Předseda

Marek Stublej, od 15. března 2010

Členové

Milan Trněný, od 15. března 2010

Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

Dozorčí rada

Předseda

Pavel Semrád, od 15. března 2010

Členové

Josef Štolba, od 8. června 2011

Radovan Vítek, od 8. června 2011

Vzhledem ke změnám ve vedení společnosti od 1. ledna 2014 do termínu konání zasedání představenstva byly tyto finanční výkazy schválily nově zvolenými členy představenstva. Více informací k následným událostem je obsaženo v bodě 8.

Zaměstnanci

K 31. prosinci 2013 Společnost měla 76 zaměstnanců (k 31. prosinci 2012 – 92 zaměstnanců).

2 Přehled zásadních účetních postupů

2.1. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Vydání této účetní závěrky bylo schváleno představenstvem dne 18. dubna 2014.

(b) Nové standardy

Při přípravě této účetní závěrky Společnost použila nové či změněné standardy a interpretace, které musejí být povinně aplikovány pro účetní období začínající 1. lednem 2013 (níže nejsou uvedeny nové či změněné standardy a interpretace, které se týkají jednak společností, které připravují účetní závěrku v souladu s IFRS poprvé, a také neziskových společností a organizací působících ve veřejném sektoru, neboť tyto standardy a interpretace se na Společnost nevztahují).

- **IAS 1 vykazání položek ostatního úplného výsledku – Dodatky k IAS 1**

Dodatky k IAS 1 zavádějí seskupování položek vykázaných v ostatním úplném výsledku. Položky, které mohou být reklasifikovány do zisku nebo ztráty v budoucím časovém okamžiku, musí být vykázány odděleně od položek, které nikdy nebudou reklasifikovány. Tento dodatek neměl žádný dopad na finační pozici Společnosti nebo výsledky jejich operací.

- **IFRS 13 Oceňování reálnou hodnotou**

IFRS 13 nahrazuje pokyny pro oceňování reálnou hodnotou obsažených v jednotlivých IFRS standardech jedním jediným zdrojem pokynů pro takové oceňování. Standard definuje reálnou hodnotu, vytváří rámec pro stanovení reálné hodnoty a stanovuje požadavky na zveřejňování ocenění reálnou hodnotou. IFRS 13 objasňuje postup ocenění reálnou hodnotou, pokud je to doporučeno nebo dovoleno jinými IFRS standardy. Použití standardu IFRS 13 nemělo materiální dopad na oceňování reálnou hodnotou Společností. IFRS 13 také vyžaduje rozsáhlejší popis o reálné hodnotě. Požadovaná dodatečná zveřejnění jsou uvedena v jednotlivých kapitolách týkajících se majetku a závazků, u kterých se aplikuje reálná hodnota. Hierarchie reální hodnoty je uvedena v bodu 5.6.

Některé nové standardy a výklady nejsou aplikované

Několik nových standardů, dodatků a výkladů platných pro reportovaná období začínající od 1. ledna 2014 nebylo použito při přípravě této účetní závěrky. Níže jsou uvedeny takové, které by pro Společnost mohly být příslušné.

V nejbližší době Společnost neplánuje použít tyto standardy, protože rozsah dopadu jejich zavedení je očekávan v nevýznamné míře.

- **IFRS 9 Finanční nástroje (2010), IFRS 9 Finanční nástroje (2009)**

IFRS 9 (2009) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 (2009) jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zaslavněných peněžních tocích. IFRS 9 (2010) zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IASB v současné době aktivně pracuje na projektu vytvoření omezených dodatků ke klasifikaci a ocenění dle IFRS 9 a vytvoření nových požadavků týkajících se snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. IFRS 9 (2010) a (2009) vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2015, přičemž jejich dřívější použití je povoleno.

- **IAS 36 Snížení hodnoty aktiv**

Dodatek k IAS 36 Snížení hodnoty aktiv odstranil některá vykázaní zpětně získatelných částkách peněžotvorných jednotek, které byly zahrnuty v IAS 36 vydáním IFRS 13.

(c) Způsob oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě následujících položek ve výkazu o finanční pozici:

- investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou;
- finanční nástroje jsou oceněny reálnou nebo zůstatkovou hodnotou.

(d) Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní uzávěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce, není-li uvedeno jinak.

(e) Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v bodě:

- 2.2 (c) – Investice do nemovitostí;
- 5.6 – Finanční instrumenty a Reálné hodnoty.

2.2. Významné účetní postupy a politiky

S výjimkou změn uvedených v kapitole 2.1. (b) Nové standardy, účetní postupy a politiky uvedené níže byly aplikovány konzistentně na všechna účetní období vykázaná v této účetní závěrce.

(a) Podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na Společnost. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užiteků z jejích aktivit. Skupina při vyhodnocování kontroly zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou aktuálně uplatnitelná.

Společnost oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve drženího podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku; mínus
- čistá vykázaná částka (zpravidla reálná hodnota) identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento přebytek negativní, je v hospodářském výsledku okamžitě vykázán přínos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázané v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Společnosti vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům mateřské společnosti.

(b) Podnikové kombinace mezi účetními jednotkami pod společnou kontrolou

Podniková kombinace mezi účetními jednotkami nebo podniky pod společnou kontrolou je takovou podnikovou kombinací, ve které jsou všechny kombinující účetní jednotky nebo podniky finálně ovládané stejnou stranou nebo stranami, a to před uskutečněním i po uskutečnění podnikové kombinace, a tato kontrola není dočasná.

S ohledem na chybějící detailnější pokyny aplikovala Společnost konzistentně metodu koupě při účtování o všech transakcích týkajících se společné kontroly.

(c) Cizí měny

(i) Funkční měny

Funkční měnou Společnosti je česká koruna, neboť Společnost je zapsána do obchodního rejstříku v České republice a provozuje zde rovněž svou podnikatelskou činnost.

(ii) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušné funkční měny Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva denominovaná v zahraniční měně se k rozvahovému dni přepočítají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzový zisk/ztráta u peněžních položek je rozdíl mezi amortizovanou hodnotou ve funkční měně k začátku období, upravený o efektivní úrokovou sazbu a platby během období, a amortizovanou hodnotou v cizí měně přepočtenou kurzem platným na konci období.

Nepeněžní aktiva a pasiva v cizích měnách, která jsou oceňována reálnou hodnotou, jsou přepočtena na funkční měnu kurzem platným k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, jsou přepočteny kurzem platným k datu transakce.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty s výjimkou rozdílů vznikajících při přepočtu přípustného zajištění peněžních toků (za předpokladu, že je zajištění účinné), které jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku.

(d) Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je držena za účelem dosažení příjmu z pronájmu, nebo kapitálového zhodnocení, případně obojího. Investice do nemovitosti je při prvotním zachycení oceněna pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Požizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití a aktivované výpůjční náklady.

Nezávislá externí znalecká společnost, disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2013, resp. 2012. Výsledky nezávislého znaleckého posudku byly dále analyzovány oceňovací komisí Společnosti a zvaženy při finálních odhadech reálné hodnoty provedených vedením.

(i) Rezidenční nemovitosti

Rezidenční nemovitosti byly oceněny metodou diskontovaných peněžních toků. Výpočet diskontovaných peněžních toků vychází z ocenění příjmu z pronájmu se zohledněním nepřeučtovatelných nákladů a s použitím

diskontní sazby pro stávající riziko týkající se příjmu po dobu 10 let. Po 10 letech je vypočtena rozhodná zbytková hodnota (exit scenario).

(ii) Pozemky a neobsazené budovy

Pozemky a neobsazené budovy byly oceněny pomocí metody přímého porovnání s cílem určit hodnotu dané nemovitosti v jejím stávajícím stavu. Bylo provedeno porovnání jiných pozemků/budov obdobného charakteru, které jsou v obdobné lokalitě v současnosti na trhu.

Zisk či ztráta z prodeje investice do nemovitosti (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(e) Najatý majetek

Najatý majetek, u něhož Společnost přejímá v podstatě všechna rizika a přínosy spojené s vlastnictvím, je klasifikován jako finanční leasing. Najatý majetek je při prvotním zachycení oceněn reálnou hodnotou nebo současnou hodnotou minimálních budoucích splátek, přičemž se použije nižší z těchto dvou hodnot.

Po prvotním zachycení je o daném majetku účtováno v souladu s účetním postupem vztahujícím se na daný majetek.

Ostatní nájmy jsou operativním leasingem a kromě investic do nemovitostí není najatý majetek vykázán ve výkazu o finanční pozici Společnosti. Nemovitosti držené v rámci operativního leasingu, které odpovídají definici investice do nemovitosti, jsou jednotlivě klasifikovány jako investice do nemovitosti. Investice do nemovitostí v rámci operativního leasingu jsou ve výkazu o finanční pozici Společnosti vykázány v reálné hodnotě. Splátky leasingu jsou účtovány dle účetní politiky 2.2(n).

(f) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Zachycování a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávky (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnot (viz účetní politika 2.2(j)).

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, a je-li to relevantní, původní odhad nákladů na demontáž a odstranění stavebních zařízení a obnovení stavebního místa, na kterém jsou tato zařízení umístěna, aktivované vypůjční náklady a poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Pokud mají složky pozemků, budov a zařízení různou dobu životnosti, jsou vykázány jako samostatné položky (významné složky) pozemků, budov a zařízení.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(ii) Přeřazení do investic do nemovitostí

V okamžiku, kdy se vlastníkem užívaná nemovitost stane investicí do nemovitosti, se daná nemovitost přecení na reálnou hodnotu a přeřadí do investic do nemovitostí. Případný zisk z přecenění se účtuje do výsledku hospodaření v rozsahu, v němž kompenzuje předchozí snížení hodnoty dané nemovitosti, přičemž jakýkoliv zbývající zisk je účtován do ostatního úplného výsledku a vykázán v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Případná ztráta se okamžitě účtuje do výsledku hospodaření.

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobný budoucí ekonomický přínos spojený s těmito výdaji. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, kdy vzniknou.

(iv) Odpisy

Položky pozemků, budov a zařízení se do výsledku hospodaření odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti. Najatý majetek je odepisován po dobu trvání nájmu nebo po dobu životnosti majetku, a to vždy po tu, která je kratší, pokud není dostatečně jisté, že Společnost majetek na konci trvání nájmu získá do vlastnictví. Pozemky se neodepisují.

Položky pozemků, budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou instalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2013	2012
Zařízení	10 let	10 let
Automobily	5 let	5 let
Inventář	5 let	5 let
Počítače	3 roky	3 roky

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(g) Nehmotný majetek**(i) Goodwill**

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiných společností je vykázán v rámci nehmotného majetku.

Následně se goodwill oceňuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je přiřazen penězotvorným jednotkám (aktivům) a není odepisován, je však každoročně testován na snížení hodnoty (viz účetní postup 2.2(j)).

(ii) Ostatní nehmotný majetek

Ostatní nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti pořízený Společností se oceňuje pořizovací cenou sníženou o opravy (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje na nehmotný majetek jsou aktivovány pouze v případě, že pokud je pravděpodobný budoucí ekonomický přínos spojený s těmito výdaji. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, kdy vzniknou.

(iv) Odpisy

S výjimkou goodwillu je nehmotný majetek odepisován do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu odhadované životnosti od data jeho uvedení do užívání

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2013	2012
Software	3-8 let	3-8 let
Ostatní nehmotný majetek	3-5 let	3-5 let

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(h) Investice do dceřiných společností

Dceřiná společnost je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy mohou být ovládány Společností s cílem získat užitek z jeho činnosti.

Investice do dceřiných společností se oceňují pořizovacími náklady sníženými o ztráty ze snížení hodnoty.

(i) Finanční nástroje**(i) Nederivátová finanční aktiva**

Nederivátová finanční aktiva zahrnují investice do kapitálových a dluhových cenných papírů, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, pohledávek a vkladů ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva (včetně finančních aktiv označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky v rámci transakce, v rámci níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Společnost vytvoří nebo ponechá, se zaúčtuje jako samostatné aktivum či závazek.

Finanční aktiva a závazky se započtou a ve výkazu o finanční pozici uvedou v čisté částce jen tehdy, pokud Společnost má právní nárok tyto částky započítat a má v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

Poskytnuté úvěry

Úvěry jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Zpětně získatelná částka úvěrů poskytnutých Společností odpovídá současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry (tj. efektivní úrokové míry vypočtené při prvotním zaúčtování těchto finančních aktiv). Krátkodobé pohledávky nejsou diskontovány.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a vklady se splatností do 3 měsíců od data pořízení, které jsou vystaveny nevýznamnému riziku změn reálné hodnoty a které Společnost používá při řízení svých krátkodobých závazků. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Finanční aktiva držená do splatnosti

Pokud Společnost hodlá a je schopna držet dluhové cenné papíry až do splatnosti, pak jsou tato finanční aktiva klasifikována jako držená do splatnosti. Finanční aktiva držená do splatnosti jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva držená do splatnosti oceněna v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Finanční aktiva držená do splatnosti zahrnují dluhopisy.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která jsou označena jako realizovatelná nebo která nejsou zařazena do žádné z výše uvedených kategorií finančních aktiv. Realizovatelná finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou oceněna reálnou hodnotou, jejíž změny s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (j)) jsou zachyceny v ostatním úplném výsledku a vykázány v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Při odúčtování investice se nakumulovaný zisk či ztráta přeúčtuje z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva, jež jsou investicemi do majetkového nástroje, který nemá kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a v jehož případě jsou zjevně nevhodné ostatní metody přiměřeného odhadu reálné hodnoty, jsou vykázána v pořizovací ceně.

Realizovatelná finanční aktiva zahrnují majetkové cenné papíry a dluhové cenné papíry.

(ii) **Nederivátové finanční závazky**

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy, bankovní kontokorenty a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Společnost řadí nederivátové finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období.

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Bankovní kontokorenty tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti.

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Transakční náklady

Vydané dluhopisy jsou prvotně vykázány ve výši výnosů z emitovaných dluhopisů, bez transakčních nákladů.

Transakční náklady dluhopisů zahrnují poplatky a provize makléřům, poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám cenných papírů.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

(iii) Základní kapitál**Kmenové akcie**

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné než v podnikové kombinaci jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

(j) Snížení hodnoty**(i) Nederivátová finanční aktiva**

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty. Hodnota finančního aktiva se snížila, pokud existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva, a pokud tato ztrátová událost (nebo události) měla vliv na odhadované budoucí peněžní toky daného aktiva, které lze spolehlivě odhadnout.

Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančních aktiv, zahrnují prodlení či neplacení ze strany dlužníka, restrukturalizaci pohledávky Společnosti za podmínek, o nichž by Společnost jinak neuvažovala, náznaky konkurzu dlužníka či emitenta, nepříznivé změny v platební situaci dlužníků či emitentů, hospodářské podmínky, které korelují s prodleními či zánikem aktivního trhu u cenného papíru. Objektivním důkazem snížení hodnoty je u investice do kapitálového cenného papíru také významný nebo dlouhotrvající pokles její reálné hodnoty pod její pořizovací cenu.

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

Společnost zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou (poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti) jak na úrovni jednotlivých aktiv, tak na společné úrovni. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována z hlediska konkrétního snížení hodnoty. Ta, u nichž není zjištěno konkrétní snížení hodnoty, jsou následně posuzována společně z hlediska případného snížení hodnoty, které nastalo, avšak dosud nebylo zjištěno.

Aktiva, která nejsou jednotlivě významná, jsou společně posuzována tak, že se seskupí aktiva s podobnými charakteristikami rizik.

Při posuzování společného snížení hodnoty Společnost používá historické trendy pravděpodobnosti prodlení, načasování úhrad a výše vzniklé ztráty, upravené o úsudek vedení ohledně toho, zda je vzhledem ke stávajícím hospodářským a úvěrovým podmínkám pravděpodobné, že skutečné ztráty budou oproti historickým trendům větší nebo menší.

Ztráta ze snížení hodnoty týkající se finančního aktiva oceněného zůstatkovou hodnotou se vypočte jako rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou daného aktiva. Ztráty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům drženým do splatnosti. Úrok z aktiva se sníženou hodnotou se nadále účtuje. Pokud se v důsledku události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty, ztráta ze snížení hodnoty sníží, provede se storno tohoto snížení hodnoty prostřednictvím výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva

Případné následné zvýšení reálné hodnoty realizovatelného majetkového cenného papíru se sníženou hodnotou se však zaúčtuje do ostatního úplného výsledku.

(ii) Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě investic do nemovitostí (viz bod 2.2 (d)) a odložených daňových pohledávek (viz bod 2.2 (d)) jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelné částka daného aktiva. Goodwill a nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšují jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich současná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek. S ohledem na omezení týkající se velikosti provozního segmentu se peněžotvorné jednotky, kterým byl přiřazen goodwill, agregují tak, aby úroveň, na níž je prováděno testování snížení hodnoty, zohledňovala nejnižší úroveň, na níž se goodwill sleduje pro účely interního výkaznictví. Goodwill pořízený v rámci podnikové kombinace je přiřazen skupinám peněžotvorných jednotek, u nichž se očekává, že budou mít prospěch ze synergických efektů dané kombinace.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do výsledku hospodaření. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují nejprve tak, aby snížily účetní hodnotu jakéhokoli goodwillu přiřazeného peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek), a poté tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty ostatních aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztrátu ze snížení hodnoty goodwillu nelze odúčtovat. U ostatních aktiv se ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích posuzuje vždy k datu účetní závěrky za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva nebyla vyšší než účetní hodnota, která by byla po očištění o odpisy stanovena, pokud by nebyla zaúčtována žádná ztráta ze snížení hodnoty.

(k) Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Společnosti. Pokud je dopad významný, rezervy se stanoví diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a případně rizik specifických pro daný závazek. Odvíjení diskontu se vykazuje jako finanční náklad.

(l) Poskytnuté záruky

V rámci běžné obchodní činnosti může Společnost poskytovat záruky za úvěrové závazky, které jsou vykázány v účtech mimo výkaz o finanční pozici. Jedná se především o finanční záruky. Na odhadované ztráty z těchto poskytnutých záruk jsou vytvářeny rezervy. Když Společnost tyto ztráty odhaduje, vychází z historických dat týkajících se rizikových parametrů (kreditní konverzní faktory, pravděpodobnost selhání a míra ztráty při selhání).

(m) Výnosy

(i) Příjmy z pronájmu

Příjmy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnos rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu.

Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu. Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

(ii) Náklady na služby přeúčtovatelné nájemcům

Náklady na služby neúčtovatelné nájemcům se vykazují v čisté výši ve výkazu o úplném výsledku a účtují se na základě vydaných faktur a odhadů.

(iii) Poskytnuté služby

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího. Jedná se zpravidla o ostatní služby, které přímo nesouvisí s činnostmi v oblasti pronájmu.

(iv) Služby spojené s nájmem

Ohledně služeb spojených s nájmem, jako je odběr elektřiny, vody apod., jedná Společnost jako zástupce svých nájemců. Společnost hradí poplatky poskytovatelům těchto služeb za své nájemce, kteří platí Společnosti zálohy. Společnost pak provádí finální zúčtování s nájemci na základě jejich aktuální spotřeby. Částky přijaté od nájemců a hrazené poskytovatelům služeb se do finálního zúčtování vykazují jako závazky a pohledávky, přičemž nevstupují přímo do výnosů a nákladů.

(v) Prodej investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech

Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

(n) Náklady**(i) Náklady na služby a na provoz nemovitostí**

Náklady z uzavřených smluv o poskytování služeb a náklady na provoz nemovitostí jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku.

(ii) Splátky operativního leasingu

Platby v rámci operativního leasingu se účtují do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání leasingového vztahu. Přijaté pobídky k uzavření smlouvy jsou do výsledku hospodaření účtovány jako nedílná součást celkových nákladů na operativní leasing po dobu trvání nájmu.

Pokud je majetkový podíl držený formou operativního leasingu klasifikován jako investice do nemovitostí, je tento majetkový podíl zaúčtován jako finanční leasing a pro vykázané aktivum je použit model ocenění reálnou hodnotou.

(iii) Splátky finančního leasingu

Minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují na finanční náklady a snížení nesplaceného závazku. Finanční náklady jsou alokovány do jednotlivých období během doby leasingu tak, aby byla zajištěna konstantní úroková sazba u zbývajících zůstatku závazku.

(o) Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z bankovních úroků, úroků z poskytnutých úvěrů a úroků z nakoupených dluhopisů.

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s použitím metody efektivní úrokové míry. Výnosy z dividend jsou účtovány do výsledku hospodaření k datu vzniku nároku Společnosti na jejich vyplacení.

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky, úrokové poplatky týkající se finančního leasingu a bankovní poplatky.

Úroková složka splátek finančního leasingu je účtována do výsledku hospodaření s použitím metody efektivní úrokové míry. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

Kurzové rozdíly jsou vykazovány v čisté výši jako finanční výnosy nebo finanční náklady v závislosti na tom, zda je výsledkem kurzových pohybů čistý zisk nebo čistá ztráta.

(p) Daň z příjmu

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vyazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se nevykáže ve vztahu k:

- dočasným rozdílům při prvotním zaúčtování aktiv či závazků v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a která neovlivňuje ani účetní ani daňový hospodářský výsledek;
- dočasným rozdílům týkajícím se investic v dceřiných společnostech a účetních jednotkách pod společnou kontrolou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné budoucnosti nedojde k jejich stornu; a
- zdanitelným dočasným rozdílům vzniklým při prvotním zaúčtování goodwillu.

Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich storna a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

(q) Zisk na akcii

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

(r) Vykazování podle segmentu

Provozní segment je složka Společnosti, která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Společnosti).

Každý segment v rámci Společnosti se průběžně vyhodnocuje na pravidelných poradách stanovených skupin a výsledky těchto hodnocení se vykazují během porad představenstva. Výsledky segmentu, které se vykazují představenstvu (orgánu s hlavní rozhodovací pravomocí), zahrnují položky přímo přiřaditelné danému segmentu i položky, které lze přiměřeným způsobem alokovat. Nealokované položky zahrnují především podniková aktiva (zejména centrálu Společnosti), náklady centrály a pohledávky a závazky z daně z příjmů.

Kapitálovými výdaji segmentu se rozumí celkové náklady vynaložené v průběhu účetního období na pořízení pozemků, budov a zařízení, investic do nemovitostí, nehmotných aktiv kromě goodwillu a nemovitostí k obchodování.

Informace o segmentech jsou vykazovány ve vztahu k provozním a geografickým segmentům Společnosti. Základní formát Společnosti pro vykazování dle segmentů je založen na provozních segmentech. Provozní segmenty jsou určeny dle struktury řízení a interního výkaznictví Společnosti.

Ceny mezi jednotlivými segmenty jsou stanoveny na základě principu tržního odstupu.

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – Rezidenční nemovitosti. Pokud jde o geografické segmenty, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

(s) Spřízněné strany

Spřízněná strana je fyzická osoba nebo subjekt, které jsou spojené s osobou, která připravuje svoji účetní závěrku.

Fyzická osoba nebo blízký člen rodiny této fyzické osoby je spřízněnou stranou vykazující účetní jednotky, pokud tato fyzická osoba:

- (I) má kontrolu nebo společnou kontrolu nad vykazující jednotkou; nebo
- (II) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo
- (III) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku vykazující účetní jednotky.

Subjekt je spřízněnou stranou s vykazující účetní jednotkou, pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
- (II) Jeden subjekt je přidružený nebo společný podnik druhého subjektu (nebo přidruženého nebo společného podniku člena skupiny, z nichž jiný subjekt je členem).
- (III) Oba subjekty jsou společnými podniky téže třetí osoby.
- (IV) Jeden subjekt je společným podnikem třetího subjektu a ostatní subjekty jsou přidružené třetímu podniku.
- (V) Účetní jednotka je plánem definovaných požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky nebo účetní jednotkou ve vztahu k vykazující účetní jednotkou. Pokud účetní jednotka je sama o sobě takovým plánem, sponzorující zaměstnavatelé rovněž souvisí s vykazující účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo společně kontrolována osobě identifikované v bodu (a).
- (VII) Identifikovaná osoba v (a)(i) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (nebo mateřského podniku).

2.3. Podnikové kombinace

V roce 2013 nebo 2012 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1. Investice do nemovitostí

2013

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2013	7 353 119	53 990	7 407 109
Přirůstky	10 144	34 810	44 954
Úbytky	-214 238	--	-214 238
Zisk z přescenění	334 044	--	334 044
Zůstatek k 31. prosinci 2013	7 483 069	88 800	7 571 869

2012

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2012	6 820 017	48 533	6 868 550
Přirůstky	16 573	--	16 573
Úbytky	-215 180	--	-215 180
Zisk z přescenění	731 709	5 457	737 166
Zůstatek k 31. prosinci 2012	7 353 119	53 990	7 407 109

Investice do nemovitostí zahrnují bytový fond v následujících lokalitách: Praha – Letňany, Ústí nad Labem, Česká Lípa, Třinec, Slaný, Teplice, Most, Děčín, Liberec, Jablonec nad Nisou, Nové Město pod Smrkem and Litvínov.

Úbytky z rezidenčního portfolia zahrnují zejména prodej bytů v Praze – Letňanech. Podrobnosti jsou uvedeny v bodě 4.5.

Společnost pronajímá více než 12,5 tisíc bytů nájemcům, přičemž průměrná obsazenost činí 75 % (2012: 75%). Více než 70 % nájemních smluv je uzavíráno na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta u nájemních smluv činí většinou tři měsíce a zrušené smlouvy jsou průběžně nahrazovány smlouvami novými.

Nemovitosti, které Společnost vlastní, slouží jako předmět zajištění vydaných dluhopisů (viz bod 3.8).

Ocenění investic do nemovitostí

Realitní trh v České republice je považován za poměrně malý. Transakce s nemovitostmi podobné velikosti portfolia vlastněné Společností jsou velmi vzácné. Globální volatilita finančního systému se odrazila na trhu s rezidenčními a komerčními nemovitostmi, kdy již už tak nízký počet transakcí v tomto sektoru po roce 2008 dále poklesl. Proto byla při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2012 a 31. prosince 2013 omezená možnost porovnávání historických transakcí. Vzhledem k potřebě používat místní znalosti trhu a profesionálních úsudků odhadců ve větší míře, se tedy vyskytla vyšší míra nejistoty, než která by mohla být při oceňování ve více rozvinutých a aktivnějších trzích.

Dne 31. prosince 2010 bylo vládou ČR ukončena deregulace nájemného. Společnost již s předstihem v roce 2010 připravila strategii zvyšování nájemného po deregulaci, kde bylo s nájemci individuálně dohodnuto postupné zvyšování nájemného v průběhu 4-8 let, s ohledem na jejich sociální situaci. K 31. prosinci 2013 bylo pronajato 100% bytů v režimu neregulovaného nájemného.

Mezi významné předpoklady ve vztahu k oceňování budov patří:

	31/12/2013	31/12/2012
Dlouhodobá neobsazenost	20,96%	19,63%
Diskontní sazba	8,30%	8,00%
Ztráta z pohledávek	4,24%	4,11%

Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí v roce 2013 odráží především kapitálové výdaje na rezidenční portfolio Společnosti. Postupné zvyšování příjmů z nájemného a zvýšení obsazenosti mělo také pozitivní vliv na reálnou hodnotu nájemního portfolia. Čistý zisk z přecenění lze přičíst především zvýšení reálné hodnoty bytů v klastrech nacházejících se v Třinci a Ústí nad Labem. Tento zisk byl částečně kompenzován poklesem v reálné hodnotě bytového portfolia v klastrech se nacházející se v Litvínově - Janově a Praze - Letňanech.

Ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí

3.1.1. Hierarchie reálné hodnoty

Investice do nemovitostí Společnosti byly oceněny ke dni 31. prosince 2013 nezávislými odborně kvalifikovanými odhadci, kteří mají uznanou odpovídající odbornou kvalifikaci a mají předchozí zkušenosti v oceňování investic do nemovitostí. Současné využití u všech investic do nemovitostí odpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití. Finanční oddělení Společnosti zahrnuje tým, který přezkoumává ocenění prováděné nezávislými odhadci pro účely finančního výkaznictví. Nezávislý znalec oceňuje investiční majetek Společnosti jednou za rok. K 1. lednu 2013 byly investice do nemovitostí oceněny hodnotou 7 407 109 tis. Kč. jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty, založené na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13. V průběhu roku nebyly provedeny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi.

3.1.2. Úroveň 3 reálné hodnoty

Změny z počátečních zůstatků k 1. lednu 2013 do konečných zůstatků 31. prosince 2013 3. úrovně reálných hodnot je uveden v následující tabulce:

Zůstatek k 1. lednu 2013	7 407 109
Přírůstky	44 954
Úbytky	-214 238
Změna reálných hodnot	334 044
Zůstatek k 31. prosinci 2013	7 571 869

3.1.3. Metody ocenění a významné nepozorovatelné vstupy

Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr)	Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a oceněním reálnou hodnotou
			Odhadovaná reálná hodnota by vzrostla (klesla) kdyby:
Rezidenční a komerční portfolio	Metoda DCF (viz níže)	Odhadovaná výše nájemného (Kč/m ²)	468 - 1 517 Kč/m ² (830 Kč/m ²)
		Míra neobsazenosti	3,2%-73% (20,03%)
		Exit yield	5%-8% (7,46%)
		Diskontní sazba	5,5%-9% (8,40%)
		Nespolehliví dlužníci	1%-5% (4,29%)
			Odhadovaná výše nájemného by byla vyšší (nižší) Míra neobsazenosti by byla nižší (vyšší) Exit yield by byl nižší (vyšší) Diskontní sazba by byla nižší (vyšší) Podíl nespolehlivých dlužníků by byl nižší (vyšší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	Ceny za m ²	1 300 - 4 100 Kč/m ² (2 717 Kč/m ²)
			Očekávaná prodejní cena za m ² by byla vyšší (nižší)

Metoda diskontovaného CF (DCF) – provedena dle pokynů IVSC, www.ivsc.org

Při použití metody DCF se reálná hodnota nemovitosti odhaduje pomocí explicitních předpokladů vyplývajících z výhod a závazků z vlastnictví během životnosti aktiva, včetně jeho prodeje nebo zůstatkové hodnoty. Jako akceptovaná metoda ocenění založeného na výnosech, DCF metoda zahrnuje projekci řady peněžních toků z vlastnictví nemovitosti. Ty jsou diskotovány odpovídající, z trhu zjistitelnou diskontní sazbou za účelem stanovení současné hodnoty peněžních toků plynoucích z nemovitosti.

Doba trvání a povaha (příjmy/výdaje) peněžních toků jsou definovány na základě nájemních smluv, jejich prodloužování a obnovování, plánovaných přestaveb nebo rekonstrukcí. Patřičné doby trvání jsou zpravidla určeny tržními zvyklostmi charakteristickými pro tento segment. V případě investic do nemovitostí jsou periodické peněžní toky stanoveny na základě hrubého příjmu s odečtem neobsazenosti, nepřeučtovatelných nákladů, kolekce ztrát, nájemních incentívů, nákladů na údržbu, zprostředkovatelských poplatků a provizí a ostatních provozních a správních výdajů. Série opakujících se provozních příjmů jsou pak následně spolu s odhadnutou očekávanou zůstatkovou hodnotou ke konci odhadovaného období diskontovány.

Metoda tržního porovnání – provedená dle pokynů IVSC, www.ivsc.org

Při použití metody tržního porovnání je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

3.1.4. Analýza citlivosti

Analýza citlivosti ocenění investic do nemovitostí (mimo pozemků):

	Aktuální výnos	Aktuální tržní hodnota	Zvýšení výnosu o 25 bp	Tržní hodnota při zvýšení výnosu	Dopad na výsledek hospodaření před zdaněním
2013	6,42%	7 483 069	6,67%	7 200 960	-282 109
2012	6,32%	7 353 119	6,57%	7 077 032	-276 087

Interpretace předchozí tabulky: Pokud by byl výnos o 25 bp vyšší / nižší a všechny ostatní proměnné by zůstaly neměnné, byl by roční zisk před zdaněním 2013 o 282 109 tis. Kč nižší / 282 109 tis. Kč vyšší v důsledku změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí

	Aktuální průměrný yield	Roční výše výnosu z nájemného (anualizovaná)	Pokles výše výnosu z nájemného o 10%	Tržní hodnota při poklesu výnosu z nájemného	Dopad na výsledek hospodaření před zdaněním
2013	6,42%	480 304	432 274	6 733 240	-749 829
2012	6,32%	464 961	418 465	6 621 280	-731 839

Výše uvedenou tabulku lze interpretovat následovně: pokud by příslušný výnos z nájemného byl k 31. prosinci 2013 o 10 procent vyšší / nižší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 749 829 tis. Kč vyšší / 749 829 tis. Kč nižší z titulu změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí.

3.2. Pozemky, budovy a zařízení

2013

	Finanční leasing	Celkem
Požizovací hodnota		
Zůstatek k 1. lednu 2013	1 683	1 683
Zůstatek k 31. prosinci 2013	1 683	1 683
Odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1. lednu 2013	384	384
Odpisy za účetní období	337	337
Zůstatek k 31. prosinci 2013	721	721
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2013	1 299	1 299
K 31. prosinci 2013	962	962

2012

	Finanční leasing	Total
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2012	1 669	1 669
Přirůstky	976	976
Úbytky	-962	-962
Zůstatek k 31. prosinci 2012	1 683	1 683
Odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1. lednu 2012	1 079	1 079
Odpisy za období	267	267
Oprávkky k úbytkům	-962	-962
Zůstatek k 31. prosinci 2012	384	384
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2012	590	590
K 31. prosinci 2012	1 299	1 299

3.3. Poskytnuté úvěry

Krátkodobé

	2013		2012	
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (1)	28 709	8,00%	15 165	--
Úvěry poskytnuté třetím stranám	--	--	--	--
Celkem	28 709	--	15 165	--

Zůstatky krátkodobých úvěrů zahrnují jistinu úvěru, nesplacené úroky týkající se krátkodobých úvěrů a krátkodobou část nesplacených úroků týkající se dlouhodobých úvěrů, které mají být splaceny do 12ti měsíců.

Společnost v roce 2013 poskytla spřízněné straně nový úvěr ve výši 24 000 tis. Kč (viz bod 7). Půjčka je úročena pevnou úrokovou sazbou 8% ročně.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	2013	2012
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	--	1 776
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)	350 494	332 780
Poskytnuté zálohy (2)	123 212	129 610
Náklady příštích období	32 161	40 746
Pohledávky z postoupení za třetími stranami	--	6 733
Pohledávky za zaměstnanci	9	41
Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami (3)	101 745	557 794
Pohledávky z prodeje dceřiných společností za spřízněnými stranami	--	4 657
Ostatní pohledávky za třetími stranami	418	431
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	608 039	1 074 568
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)	-128 331	-100 039
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů celkem	128 331	100 039
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	479 708	974 529

- (1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu přefakturace základního nájmu ve výši 166 946 tis. Kč (2012: 144 079 tis. Kč) a pohledávky z přefakturace služeb spojených s nájmem (např. energie) ve výši 166 515 tis. Kč (2012: 176 400 tis. Kč). Pohledávky z přefakturace budou zúčtovány oproti zálohám přijatým od nájemců, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefaktura.
- (2) Poskytnuté zálohy představují zálohy na služby spojené s nájmem zaplacené Společností, za které nebyla přijata konečná faktura od poskytovatelů těchto služeb.
- (3) Pokles pohledávek z postoupení za spřízněnými stranami byl způsoben zápočtem provedeným Společností se společností Czech Propety Investments, a.s. V lednu 2013 Společnost a Czech Property Investments, a.s. započteny vzájemné pohledávky, poskytnuté úvěry, přijaté úvěry a ostatní pohledávky v celkové hodnotě 468 513 tis. Kč.

Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami jsou popsány v bodě 7.

- (4) Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami je tvořeno k pohledávkám z obchodních vztahů za nájemci, které jsou více než 181 dnů po splatnosti. Tvorba opravných položek k pohledávkám je zahrnuta do výkazu o úplném výsledku jako ztráta ze snížení hodnoty v rámci Ostatních nákladů.

3.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2013	2012
Bankovní účty	107 146	188 909
Peníze	634	769
Celkem	107 780	189 678

Za účelem zajištění závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných v roce 2013 Společnost zastavila určité bankovní účty. Celková bilance na těchto účtech ke dni 31. prosince 2013 představuje 1 645 tis. Kč.

3.6. Vlastní kapitál

Změny ve vlastním kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu se nachází v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	2013	2012
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	20	20
Ředění	--	--
Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)	20	20
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	100 000	100 000
Základní kapitál	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na majitele. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2013 ani v roce 2012 nebyly vydány žádné nové akcie.

Ostatní fondy

	2013	2012
Fond vytvořený fúzí (1)	2 119 182	2 119 182
Zákonný rezervní fond	400	400
Ostatní rezervní fondy celkem	2 119 582	2 119 582

(1) Fond vytvořený fúzí se týká fúze Společnosti realizované v roce 2010. Společnost zaúčtovala fond ve vlastním kapitálu ve výši 1 632 237 tis. Kč týkající se fúze společností SPOBYT, a.s. a Byty Česká Lípa, a.s. se Společností a fond ve vlastním kapitálu ve výši 486 945 tis. Kč týkající se fúze společnosti RLRE Tellmer Property s.r.o. se Společností.

Zisk na akcii

	2013	2012
Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	81 832	390 388
Zisk na akcii (v Kč) - základní	4 091 600	19 519 400
Zisk na akcii (v Kč) - zředěný	4 091 600	19 519 400

Dividendy

V roce 2013 Společnost vyplatila mateřské společnosti dividendy ve výši 140 000 tis. Kč z nerozděleného zisku minulých let. Dividenda na akcii činí 7 000 000 Kč. V roce 2012 byly přiznány dividendy ve výši 1 930 000 tis. Kč (96 500 000 na akcii).

3.7. Úročené úvěry a půjčky

Dlouhodobé

	2013	2012
Úvěry od spřízněných stran (1)	145 311	55 236
Bankovní úvěry (2)	--	2 816 539
Závazky z finančního leasingu	450	754
Celkem	145 761	2 872 529

Krátkodobé

	2013	2012
Úvěry od spřízněných stran (3)	13 573	176 185
Úvěry od třetích stran	15 788	15 091
Bankovní úvěry (2)	--	131 032
Závazky z finančního leasingu	303	283
Celkem	29 664	322 591

- (1) Zvýšení dlouhodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno novou půjčkou poskytnutou mateřskou společností s maximálním úvěrovým rámcem 250 000 tis. Kč. Půjčka je úročena pevnou úrokovou 9% ročně. Splatnost úvěru je 31. prosinec 2019.
- (2) Bankovní úvěr byl v květnu 2013 zcela splacen. Výnos z emise nových dluhopisů v roce 2013 ve spolupráci s Raiffeisenbank a.s. (viz bod 3.8) Společnost použila především k refinancování stávajících bankovních úvěrů.
- (3) Snížení krátkodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno vzájemným započtením pohledávek Společnosti a Czech Property Investments, a.s.

Podrobné členění k 31. prosinci 2013:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno V následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	CZK	9,00% p.a.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran	CZK	5% p.a.	15 788	--	--	15 788
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobily)	CZK	6,16–7,58% p.a.	303	450	--	753
Celkem			29 664	450	145 311	175 425

Podrobné členění k 31. prosinci 2012:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno v následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	CZK	5% - 6% p.a.	176 185	--	55 236	231 421
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran			15 091	--	--	15 091
Bankovní úvěry						
Raiffeisenbank a.s.	CZK	1M PRIBOR + (2,5% - 4,2%) p.a.	131 032	1 201 248	1 615 291	2 947 571
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobilů)	CZK	6,16 - 7,58% p.a.	283	754	--	1 037
Celkem			322 591	1 202 002	1 670 527	3 195 120

3.8. Vydané dluhopisy

	31. prosince 2013		31. prosince 2012	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Dlouhodobé závazky				
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/15	300 000	300 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 3,50/17	500 000	500 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19	900 000	900 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 5,80/21	1 300 000	1 300 000	--	--
Mínus: transakční náklady	--	-66 211	--	--
Celkem CPI BYTY		2 933 789	--	--
Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů	--	2 933 789	--	--
Krátkodobé závazky				
AÚV - CPI BYTY		95 334		
Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů	--	95 334	--	--
Celkem vydaných dluhopisů	--	3 029 123	--	--

Společnost vydala nové dluhopisy dne 7. května 2013.

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč.

Členění na 4 různé doby splatnosti umožnilo investorům zvolit optimální dobu trvání jejich investic od 2 do maximálně 8 let s pevnými kupony od 2,5% do 5,8%.

Dluhopisy byly vydány na doručitele v zaknihované podobě. Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 30. dubna 2013 referenční číslo 2013/5158/570, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2013.

Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

CPI BYTY 2,50/15, ISIN CZ0003510679

Dluhopisy CPI BYTY 2,50/15 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2015. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687

Dluhopisy CPI BYTY 3,50/17 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 4,80/19, ISIN CZ0003510695

Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 5,80/21, ISIN CZ0003510703

Dluhopisy CPI BYTY 5,80/21 19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2021. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

Zajištění

Za účelem zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů Společnost zastavila následující aktiva:

- investice do nemovitostí;
- pohledávky vyplývající z pojistné smlouvy;
- pohledávky z bankovních účtů;
- akcie CPI BYTY.

Podřízení závazků CPI a.s.

V zájmu zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů CPI a.s. uzavřela dohodu o podřízení závazků vůči Raiffeisenbank a.s. všech subjektů, v nichž CPI a.s. má přímý nebo nepřímý podíl.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů budou ukazatele kovenantů poprvé počítány za rok končící 31. prosincem 2014.

3.9. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky**Dlouhodobé**

	2013	2012
Závazky ze zádržného	43 348	80 937
Celkem	43 348	80 937

Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia prodevené dodavateli. Hodnota v roce 2013 v porovnání s rokem 2012 výrazně poklesla v důsledku nahrazení bankovními zárukami na úkor zádržného.

Krátkodobé

	2013	2012
Závazky z obchodních vrahů ke spřízněným stranám	215	533
Závazky z obchodních vrahů ke třetím stranám	131 671	136 834
Zálohy přijaté od nájemců (1)	271 605	279 116
Závazky z daně z přidané hodnoty	9 353	11 695
Kauce od nájemců (2)	31 490	32 582
Závazky k zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců	2 925	3 494
Ostatní závazky ke spřízněným stranám (3)	--	335 723
Ostatní závazky ke třetím stranám	198	169
Celkem	447 457	800 146

- (1) Zálohy přijaté od nájemců představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem, které budou zúčtovány oproti pohledávkám z obchodních vrahů, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefakturace.
- (2) Kauce od nájemců představují závazky Společnosti CPI BYTY z přijatých záloh týkajících se nájemného. Jelikož příslušné nájemní smlouvy mohou být nájemci ukončeny při krátké výpovědní lhůtě, jsou tyto zálohy klasifikovány jako krátkodobé závazky.
- (3) Pokles Ostatních závazků vůči spřízněným stranám je způsoben započtením vzájemných pohledávek a závazků Společnosti a společnosti Czech Property Investments, jak je popsáno v bodě 3.4.

3.10. Rezervy

	2013	2012
Zůstatek k 1. lednu	4 542	1 596
Rezervy vytvořené v účetním období	--	2 946
Rezervy použité v účetním období	-976	--
Zůstatek k 31. prosinci	3 566	4 542

3.11. Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Investice do nemovitostí	--	--	-1 154 687	-1 117 915	-1 154 687	-1 117 915
Rezervy	677	--	--	-12 437	677	-12 437
Ostatní položky	177	244	-183	-247	-6	-3
Daňová pohledávka/(závazek)	854	244	-1 154 870	-1 130 599	-1 154 016	-1 130 355
Kompensace daně	--	--	--	--	--	--
Výsledná daňová pohledávka/(závazek)	854	244	-1 154 870	-1 130 599	-1 154 016	-1 130 355

Pohyb zůstatků odložené daně

2013

	Zůstatek k 1. lednu 2013	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2013
Investice do nemovitostí	-1 117 915	-36 772	-1 154 687
Rezervy	-12 437	13 114	677
Ostatní položky	-3	-3	-6
Celkem	-1 130 355	-23 661	-1 154 016

2012

	Zůstatek k 1. lednu 2012	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2012
Investice do nemovitostí	-1 005 115	-112 800	-1 117 915
Rezervy	-6 348	-6 089	-12 437
Ostatní položky	--	-3	-3
Celkem	-1 011 463	-118 892	-1 130 355

Nezaúčtované odložené daňové pohledávky

Odložená daňová pohledávka nebyla zaúčtovaná vzhledem k následujícím položkám:

	2013	2012
Daňové ztráty	17 871	22 030
Celkem	17 871	22 030

Odložená daňová pohledávka nebyla vykázána z důvodu nejistoty budoucích zdanitelných zisků, které mohou být proti těmto ziskům využity. Daňové ztráty vyprší nejpozději v roce 2017.

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1. Hrubý příjem z pronájmu

	2013	2012
Hrubý příjem z pronájmu celkem	480 304	464 961

Hrubé příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 447 187 tis. Kč (2012: 430 113 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 33 117 tis. Kč (2012: 34 848 tis. Kč).

Hrubé příjmy z pronájmu jsou realizovány od velkého počtu nájemců, přičemž žádný jednotlivý nájemce nebo skupina nájemců se na hrubých příjmech z pronájmu Společnosti nepodílí z více než 10 %.

4.2. Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem

	2013	2012
Výnosy	9 001	10 680
Náklady	-14 600	-23 135
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem celkem	-5 599	-12 455

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2013	2012
Opravy a údržba	-325 872	-418 686
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory	-73 528	-45 567
Osobní náklady	-38 779	-37 439
Daň z nemovitosti	-5 402	-5 534
Náklady na pojištění nemovitostí	-2 085	-3 213
Poplatek za pronájem, ostatní poplatky placené realitním makléřům	--	-107
Odpisy	-337	-267
Ostatní náklady	-861	-338
Náklady na provoz nemovitostí celkem	-446 864	-511 151

Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

	2013	2012
Spotřeba materiálu	-2 378	-2 234
Spotřeba energie	-57 571	-31 268
Odpadové hospodářství	-2 069	-3 583
Bezpečnostní služby	-7 488	-4 404
Úklidové služby	-4 022	-4 078
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	-73 528	-45 567

Osobní náklady

	2013	2012
Mzdové náklady	-28 496	-27 662
Odvozy na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-8 917	-8 496
Ostatní sociální náklady	-1 366	-1 281
Osobní náklady celkem	-38 779	-37 439

4.4. Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí

	2013	2012
Zisk z přecenění		
Rezidenční portfolio	334 044	731 709
Pozemky	--	5 457
Zisky z přecenění celkem	334 044	737 166
Ztráty z přecenění celkem	--	--
Čistý zisk z přecenění	334 044	737 166

4.5. Zisk / (Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí

	2013	2012
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	168 271	223 119
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	-214 238	-215 180
Související náklady (daň z převodu nemovitostí)	-8 952	-7 615
Celkem	-54 919	324

4.6. Správní náklady

	2013	2012
Telekomunikační poplatky	-2 042	-2 212
Právní služby	-903	-623
Účetní a ostatní služby - interní	-122	-12
Auditorské, daňové a poradenské služby	-2 924	-5 109
Náklady na reklamu	-1 297	-212
Pronájem	-1 820	-1 824
Ostatní správní náklady	-634	-3 204
Správní náklady celkem	-9 742	-13 196

4.7. Ostatní výnosy

	2013	2012
Výnosy z penále	4 142	4 626
Pojistná plnění	1 386	756
Ostatní (1)	2 930	526
Ostatní výnosy celkem	8 458	5 908

- (1) "Ostatní výnosy" zahrnují zisk 2 823 tis. Kč z nově identifikovaných pozemků. Jako výsledek detailní analýzy registru dlouhodobého majetku Společnost vykázala nové pozemky ve svém vlastnictví. Tyto pozemky jsou uvedeny v přírůstcích 2013.

4.8. Ostatní náklady

	2013	2012
Snížení hodnoty aktiv (1)	-28 292	-22 435
Změna stavu rezerv	976	-2 946
Odpisy pohledávek	-1 198	-1 842
Daně a poplatky (2)	284	-1 811
Penále	-231	-272
DPH bez nároku na odpočet	-7 425	-1 045
Ostatní	-864	-359
Ostatní náklady celkem	-36 750	-30 710

- (1) Snížení hodnoty aktiv se týká ztráty ze snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek. Další informace o sledování angažovanosti vůči úvěrovému riziku jsou uvedeny v bodě 5.2, Úvěrové riziko.
- (2) Příjmy týkající se daní a poplatků je způsoben vrácením daní a poplatků placených Společností v předchozích obdobích.

4.9. Finanční výnosy

	2013	2012
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	143	1
Výnosy z bankovních úroků	13	564
Finanční výnosy celkem	156	565

4.10. Finanční náklady

	2013	2012
Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů (1)	-50 803	-135 685
Úrokové náklady týkající se vydaných dluhopisů (3.8)	-101 209	--
Ostatní finanční náklady (2)	-11 583	-1 707
Finanční náklady celkem	-163 595	-137 392

- (1) Pokles úroků z bankovních a nebankovních úvěrů primárně souvisí se splacením bankovního úvěru Společnosti v květnu 2013 (bod 3.7).
- (2) Výrazné zvýšení Ostatních finančních nákladů souvisí především s bankovními poplatky v souvislosti se splacením úvěru. Poplatek za sjednání bankovní půjčky byl odložen a umořován se po dobu trvání základního bankovního úvěru Společnosti. V důsledku předčasného splacení bankovního úvěru byla zbývající částka poplatku za sjednání (10 742 tis. Kč) účtována do výkazu o úplném výsledku v roce 2013.

4.11. Daň z příjmu vykázaná ve výsledku hospodaření

	2013	2012
Splatná daň z příjmů		
Daň z příjmů týkající se běžného období	--	--
Doměrky daně za minulá zdaňovací období	--	603
Celkem	--	603
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	-23 661	-118 892
Celkem	-23 661	-118 892
Daň z příjmů z pokračujících činností vykázaná ve výsledku hospodaření	-23 661	-118 289
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	-23 661	-118 289

Pro výpočet odložené daně v roce 2012 a 2013 byla použita daňová sazba ve výši 19 %.

4.12. Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2013	2012
Zisk za účetní období	81 832	390 388
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	-23 661	-118 289
Zisk před zdaněním	105 493	508 677
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-20 044	-96 649
Daňově neuznatelné náklady	-8 235	-26 128
Výnosy osvobozené od daně	459	12 204
Změna stavu trvalých rozdílů	--	-7 716
Změna stavu nevykázané odložené daňové pohledávky z daňové ztráty	4 159	--
Daň z příjmu	-23 661	-118 289

5 Řízení finanční likvidity

5.1. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým peněžním závazkům, zejména co se týče úhrady částek splatných dodavatelům a splátek bankovních úvěrů a půjček. Společnost riziko nedostatku finančních prostředků sleduje za použití různých nástrojů k plánování likvidity. K nim patří následující činnosti:

- udržování odpovídajícího zůstatku likvidních zdrojů;
- flexibilní využití bankovních úvěrů, kontokorentů a půjček;
- projekce budoucích peněžních toků z provozní činnosti.

Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků Společnosti na základě nediskontovaných smluvních plateb včetně naběhlého úroku. Tabulka vychází z nejdříve možného data vypořádání závazků Společnosti dle smluvní splatnosti.

K 31. prosinci 2013

	Zůstatek k 31/12/13	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	15 788	15 985	--	--	--	--	15 985
Úvěry od spřízněných stran	158 884	16 842	9 808	13 078	39 234	158 389	237 351
Vydané dluhopisy	3 095 334*	131 733	109 195	745 853	1 011 618	1 383 403	3 381 802
Závazky z finančního leasingu	753	86	252	291	183	0	812
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	490 805	78 065	366 380	366	14 504	31 490	490 805
Celkem	3 761 564	242 711	485 635	759 588	1 065 539	1 573 282	4 126 755

* bez již zaplacených transakčních nákladů

K 31. prosinci 2012

	Zůstatek k 31/12/12	< 3 měsíce	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	> 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	15 091	15 280	--	--	--	--	15 280
Úvěry od spřízněných stran	231 421	178 493	--	--	--	75 497	253 990
Bankovní půjčky	2 947 571	32 579	101 887	142 971	1 197 440	2 290 483	3 765 360
Závazky z finančního leasingu	1 037	70	225	325	545	--	1 165
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	881 083	443 390	356 756	--	80 937	--	881 083
Celkem	4 076 203	669 812	458 868	143 296	1 278 922	2 365 980	4 916 878

5.2. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje).

Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik ke každému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální míru úvěrového rizika představuje účetní hodnota jednotlivých finančních aktiv ve výkazu o finanční pozici.

Riziko pohledávek z nájemného Společnost omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Společnosti započíst případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu, případ je předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňující vystěhování nájemce. Kredibilita nájemců Společnosti je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je sledován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Společnosti vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Společnost má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému odstranění používá odpovídající vhodná opatření.

Úvěrové riziko zákazníků je řízeno v souladu se zavedenými směrnicemi, postupy a kontrolními mechanismy Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika zákazníků. Úvěruschopnost zákazníků je posuzována na základě komplexního hodnocení úvěrového ratingu zákazníka v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Neuhrazené pohledávky od zákazníků jsou průběžně monitorovány.

Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2013 dle věkové struktury a snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou):

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2013

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty (opravná položka)	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 780	--	--	107 780
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	333 341	146 367	128 331	479 708
Poskytnuté úvěry	24 005	4 704	--	28 709
Celkem	465 126	151 071	128 331	616 197

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2013

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	16 817	5 500	10 194	12 111	101 745*	146 367
Poskytnuté úvěry	--	--	--	--	4 704*	4 704
Celkem	16 817	5 500	10 194	12 111	106 449	151 071

* Pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky a poskytnuté úvěry více než 360 dní po splatnosti představují pohledávky ke spřízněným stranám. Společnost nepředpokládá ztráty z těchto pohledávek.

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2012

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti bez snížení hodnoty	Se snížením hodnoty (opravná položka)	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	189 678	--	--	189 678
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	401 372	573 157	100 039	974 529
Poskytnuté úvěry	--	15 165	--	15 165
Celkem	591 050	588 322	100 039	1 179 372

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2012

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6 863	1 171	513	320 319	244 291	573 157
Poskytnuté úvěry	--	--	--	--	15 165	15 165
Celkem	6 863	1 171	513	320 319	259 456	588 322

5.3. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu je zajistit schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak cenu kapitálu.

Za účelem zachování či změny struktury kapitálu může Společnost měnit výši dividend vyplácených akcionáři, vracet kapitál akcionáři, vydávat nové akcie nebo prodávat majetek a snižovat tak dluh.

Společnost jako investor do nemovitostí je ovlivňována především skutečností, že své projekty financuje bankovním dluhem. Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně volatilita na finančních trzích může mít pozitivní či negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

V průběhu roku končícího 2013 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

Společnost monitoruje kapitál pomocí tzv. pákového ukazatele. Tento ukazatel se vypočte jako poměr celkového dluhu k celkovému vlastnímu kapitálu; dluh je definován jako dlouhodobé a krátkodobé závazky v rozsahu uvedeném ve výkazu o finanční pozici, vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a fondy vykázané ve výkazu o finanční pozici

Ukazatel kapitálové páky k 31. prosinci 2013 a 31. prosinci 2012 byl následující:

Ukazatel kapitálové páky

	2013	2012
Dluh	4 852 935	5 211 100
Vlastní kapitál	3 336 093	3 394 261
Celkem	145%	154%

5.4. Úrokové riziko

Společnost je vystavena různým rizikům spojeným s dopadem výkyvů v úrovni tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky. Úrokové riziko je riziko, že reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančního nástroje bude zaznamenávat výkyvy z důvodu změn úrokových sazeb na trhu.

2013

V důsledku provedených změn ve struktuře zadluženosti v roce 2013 Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2013. Společnost se rozhodla refinancovat stávající bankovní úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou emisí nových dluhopisů. Tyto dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v závislosti na jejich splatnosti. Další informace viz bod 3.8.

2012

Vystavení se Společnosti vůči riziku změny tržních úrokových sazeb se vztahovalo především na dlouhodobá aktiva a pasiva s pohyblivou úrokovou sazbou. Ty představovaly bankovní úvěry, základem pro jejich úrokové sazby byly hodnoty k 31. prosinci 2012.

Úrokové riziko 2012

	Efektivní úroková míra	Nominální / účetní hodnota	Vypočtená výše úroku
Úročené úvěry a půjčky	4,18%	-2 947 571	-123 208
Celkem		-2 947 571	-123 208

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky analýzy citlivosti finančních nástrojů na změny úrokových sazeb.

Úrokové riziko 2012 – analýza citlivosti

	Sazba + 10 %	Vypočtená výše úroku	Dopad na výsledek hospodaření	Sazba - 10%	Vypočtená výše úroku	Dopad na výsledek hospodaření
Úročené úvěry a půjčky	4,60%	-135 529	-12 321	3,76%	-110 888	12 321
Total		-135 529	-12 321		-110 888	12 321

Předchozí tabulku je možné interpretovat následujícím způsobem: pokud by příslušná úroková sazba byla k 31. prosinci 2012 o 10 procent vyšší / nižší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 12 321 tis. Kč nižší / 12 321 tis. Kč vyšší z důvodu změny úrokové sazby.

5.5. Měnové riziko

Společnost není vystavena žádnému měnovému riziku. Všechny transakce jsou denominovány v českých korunách.

5.6. Reálné hodnoty**Kategorie**

Finanční aktiva Společnosti tvoří stávající poskytnuté úvěry, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty, které jsou klasifikovány jako úvěry a pohledávky.

Finanční závazky Společnosti tvoří úročené úvěry a půjčky, vydané dluhopisy a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky, které jsou klasifikovány jako ostatní finanční závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků se blíží jejich reálné hodnotě, s výjimkou vydaných dluhopisů.

Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv spolu s účetní hodnotou uvedenou ve výkazu o finanční pozici jsou následující:

	Účetní hodnota		Reálná hodnota	
	2013	2012	2013	2012
Finanční aktiva				
Poskytnuté úvěry	28 709	15 165	28 709	15 165
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	479 708	974 529	479 708	974 529
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 780	189 678	107 780	189 678
	616 197	1 179 372	616 197	1 179 372
Finanční závazky				
Úročené úvěry a půjčky	175 425	3 195 120	175 425	3 195 120
Vydané dluhopisy	3 029 123	--	2 932 312	--
Závazky z derivátů	--	--	--	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	490 805	881 083	490 805	881 083
Kontokorent	--	--	--	--
	3 695 353	4 076 203	3 598 542	4 076 203

Hierarchie reálné hodnoty

Řada účetních pravidel a politik Společnosti vyžaduje oceňování reálnou hodnotou, jak pro finanční tak i nefinanční aktiva a závazky.

Reálná hodnota je taková hodnota, která by mohla být získána prodejem nebo zaplacená za převod závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota aktiva nebo závazku je stanovena na předpokladu, že účastníci trhu ji využijí, když oceňují aktivum nebo závazek jednajících, a že jednajících v jejich nejlepším ekonomickém zájmu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

- (1) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- (2) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- (3) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

Společnost k 31. prosinci 2013 a 2012 ve výkazu o finanční pozici nevykazovala žádné finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou v bodu 3.1.

6 Podmíněná aktiva a závazky

6.1. Podmíněná aktiva

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 31. prosinci 2013.

6.2. Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní uzávěrky a Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7 Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, výkonného vedení, akcionáři Společnosti a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky (joint ventures).

7.1. Transakce se spřízněnými stranami

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje zejména nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, u nichž se očekává splacení do 12 měsíců.

	2013	2012
Czech Property Investments, a.s.	4 704	15 165
U svatého Michala, a.s.	24 005	--
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám celkem	28 709	15 165

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. prosinci

	2013	2012
Obchodní pohledávky		
JUDr. Radovan Vítek	--	203
CPI Orlová, a.s.	--	97
CPI - Facility, a.s.	--	84
BPT Development, a. s.	--	54
Czech Property Investments, a.s.	--	1 338
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	--	1 776
Poskytnuté zálohy		
Hraničář, a.s.	411	420
Ostatní pohledávky		
Czech Property Investments, a.s.	101 607	562 451
HD Investment s.r.o.	138	--
Ostatní pohledávky celkem	101 745	562 451
Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	102 156	564 647

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2013

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	13 573	--	145 311	158 884

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2012

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	176 185	--	55 236	231 421
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	176 185	--	55 236	231 421

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci

	2013	2012
Závazky z obchodních vztahů		
CPI Management, s.r.o.	37	79
Best Properties South, a.s.	3	--
CPI - Facility, a.s.	72	15
CPI Services, a.s.	12	--
Czech Property Investments, a.s.	-73	--
Hraničář, a.s.	164	439
Celkem	215	533
Ostatní závazky		
Czech Property Investments, a.s.	--	335 723
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	215	336 256

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Úrokové výnosy

	2013	2012
HD Investment s.r.o.	138	--
U svatého Michala, a.s.	5	--
Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem	143	--

Nákupy

	2013	2012
Czech Property Investments, a.s.	-5	-6
CPI Management, s.r.o.	-12	-12
Hraničář, a.s.	-1 493	-1 439
CPI - Facility, a.s.	-177	-131
Nákupy od spřízněných stran celkem	-1 687	-1 588

Úrokové náklady

	2013	2012
Czech Property Investments, a.s.	-13 573	-9 119
Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem	-13 573	-9 119

7.2. Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2013 a 2012 žádná peněžní ani nepeněžní plnění s výjimkou mzdy, kterou obdrželi jako zaměstnanci Společnosti. Tyto mzdy nemají žádnou pohyblivou složku. Členové dozorčí rady, představenstva a vedení společnosti neměli jako zaměstnanci Společnosti v porovnání s ostatními zaměstnanci společnosti Společnosti v roce 2013 a 2012 žádné výhody či požitky.

Následující tabulka shrnuje odměny vyplacené členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti:

	2013	2012
Představenstvo	--	--
Dozorčí rada	--	--
Vedení Společnosti	3 847	3 256
Celkem	3 847	3 256

8 Následné události

Změny v představenstvu a dozorčí radě

Milan Trněný byl odvolán jako člen dozorčí rady dne 15. ledna 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014.

Marek Stubley byl odvolán jako předseda představenstva dne 14. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014.

Kristína Magdolenová byla jmenována předsedkyní představenstva s platností od 15. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014.

Josef Štolba and Pavel Semrád byli odvolání jako členové dozorčí rady dne 9. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014.

V období mezi datem výkazu o finanční pozici a datem sestavení účetní závěrky Společnosti nenastaly žádné další významné následné události.

V Praze 18. dubna 2014

(podepsán)

Kristína Magdolenová

Předsedkyně představenstva
CPI BYTY, a.s.

(podepsán)

Zdeněk Havelka

Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti CPI BYTY, a.s.

Účetní závěrka

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2013, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok 2013 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti CPI BYTY, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti CPI BYTY, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2013 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

V Praze, dne 18. dubna 2014

(podepsán)

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Oprávnění číslo 71

(podepsán)

Ing. Pavel Kliment
Partner
Oprávnění číslo 2145

27. FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2014

V této kapitole je uveden překlad výroční zprávy Emitenta za rok 2014 včetně individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2014 vyhotovené v souladu s Mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS včetně zprávy o auditu individuální účetní závěrky.

CPI BYTY, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2014

KLÍČOVÉ HODNOTY

Společnost CPI BYTY v číslech – 2014

493 213

Příjem z pronájmu
(v tis. Kč)

7 503 858

Investice do nemovitostí
(v tis. Kč)

3 419 012

Vlastní kapitál
(v tis. Kč)

79,40%

Procento obsazenosti
(bytů)

233 445

Provozní zisk
(v tis. Kč)

12 492

Počet bytů

72

Počet zaměstnanců

8 296 306

Celková aktiva
(v tis. Kč)

OBSAH

Klíčové hodnoty	2
Osoby odpovědné za výroční zprávu 2014	4
Zpráva nezávislého auditora	5
Krátce o společnosti CPI BYTY	7
Úvodní slovo ředitele společnosti CPI BYTY	8
Zpráva o společnosti CPI BYTY	9
Obecné údaje o Společnosti	9
Hospodářský vývoj v české republice.....	10
Domácí trh v české republice.....	10
Portfolio společnosti cpi byty	10
Základní data o bytovém portfoliu CPI BYTY	11
Investice do bytového fondu.....	15
Obchod a marketing	16
Strategie nájemního bydlení	17
Ocenění nemovitostí.....	17
Analýza výnosů a rozvahy	19
Financování.....	20
Informace o vlastním kapitálu	22
Výhled	24
Ostatní.....	24
Společenská odpovědnost.....	24
Výzkum a vývoj.....	24
Životní prostředí a lidské zdroje	25
Organizační složky v zahraničí	25
Odměny účtované auditory.....	25
Orgány společnosti cpi byty	25
Valná hromada společnosti CPI BYTY	25
Dozorčí rada společnosti CPI BYTY	26
Představenstvo CPI BYTY.....	27
Management Společnosti CPI BYTY.....	29
Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva společnosti CPI BYTY a managementu společnosti CPI BYTY.....	29
Vnitřní kontrola a zpráva o rizicích.....	30
Kodex řízení a správy společností.....	34
Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2014	35
Finanční výkazy	42

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2014

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2014 podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI BYTY za rok 2014 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI BYTY a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

Praha, 13. dubna 2015



Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.



Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

KRÁTCE O SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Společnost CPI BYTY, a.s. (dále také jen „společnost CPI BYTY“ nebo „Společnost“) je druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Bytový fond společnosti CPI BYTY čítá v současné době 12 492 bytů na Severní Moravě, v Severních a Středních Čechách včetně Prahy. Nemovitostní portfolio doplňují nebytové prostory, které jsou pronajímány za tržní nájemné. Hlavním předmětem podnikatelské činnosti společnosti CPI BYTY je pronájem a správa nemovitostí. Zaměstnanci společnosti CPI BYTY poskytují nájemcům komplexní služby v oblasti pronájmu a správy nemovitostí. Cílem Společnosti je rozvíjet potenciál svého nemovitostního portfolia a navyšovat jeho komerční hodnotu. Spolupráce mezi nájemci a podpora vzájemných vztahů jsou klíčovými body prosperujícího podnikání v oblasti nájemního bydlení.

Společnost CPI BYTY je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP. CPI PROPERTY GROUP (dále jen "Skupina") je lucemburská *société anonyme*, která byla založena v roce 2004 jako ORCO Germany S.A. Od svého založení působí v Německu, kde se soustředila především na komerční nemovitosti, developerské projekty a správu aktiv, a to zejména v Berlíně. Díky své dceřiné společnosti Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG), je Skupina největším pronajímatelem komerčních nemovitostí v oblasti Berlína. Skupina se zaměřuje na investice do nemovitostí, má rozvojový potenciál a nabízí plnou podporu třetím osobám.

Skupina CPI PROPERTY GROUP vlastní a spravuje přes 633 tis. m² maloobchodních prostor, 1 250 tis. m² kancelářských prostor, 23 hotelů s více než 8 600 lůžky a přibližně 263 tis. m² prostor určených pro lehký průmysl a ke skladování. S více než 12 500 byty, je Skupina druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

ÚVODNÍ SLOVO ŘEDITELE SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Vážený akcionáři,
Vážení obchodní partneři,

Rád bych stručně popsal minulý rok 2014 v této části výroční zprávy.

Nájemní bydlení představovalo vždy dlouhodobou, ovšem relativně jistou formu příjmů. Tato role se navíc posílila po roce 2013, kdy byla uzavřena poslední fáze deregulačního procesu a podnikání společnosti CPI BYTY získalo skutečně tržní charakter.

Společnost CPI BYTY si i nadále zachovává status druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v České republice. Prostřednictvím pěti poboček aktuálně spravuje téměř 12 500 bytů a množství nebytových prostor v celkem patnácti lokalitách na Severní Moravě, v Severních a Středních Čechách a v Praze. Náročnost takto rozsáhlého a geograficky i technicky rozmanitého portfolia se projevuje ve vysokých nárocích na dlouhodobou strategii i lidské zdroje, schopné vytýčené cíle zajistit.

Z ekonomického pohledu veškeré ukazatele v posledních letech neustále pozitivně rostly, přičemž rok 2014 byl historicky dosud nejúspěšnější s tržbami ve výši 493 milionů korun. Důvodů, které ovlivnily úspěšné hospodaření Společnosti, bylo hned několik.

Prvním je dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který společnost CPI BYTY rozprostřela do několika let (2010 – 2013), a kdy se právě v roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).

Druhým důvodem je nejnižší procento pohledávek za nezaplaceným nájemným v historii CPI BYTY, které doprovázely příjmy z pohledávek evidovaných v důsledku deregulace nájemného. Díky změně strategie při řešení dluhů způsobených deregulací, kdy množství nájemníků odmítalo navýšené nájemné hradit a dalo přednost řešení soudní cestou, se podařilo aplikovat efektivní proces žalob, který vyústil v doplacení dlužných částek ze zvýšeného nájemného.

Třetím faktorem je pozitivní saldo vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižší počet ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, typický pro roky deregulace 2010 – 2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, zatímco počet „vrácených“ bytů klesá.

A svůj díl na vysokých tržbách mají bez pochyby také nižší investice do bytového fondu, které byly v minulých letech výrazně ovlivněny programem Nová okna. Tento program byl objemově největší investicí v letech 2011 – 2013 a zajistil výměnu starých oken za nová plastová u dvou třetin portfolia.

Na závěr mi dovolu, abych poděkoval všem svým kolegům, kteří přispěli k dosažení našich výsledků pro rok 2014.

Praha, 13. dubna 2015

David Štýbr
Generální ředitel
CPI BYTY, a.s.

ZPRÁVA O SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Obecné údaje o Společnosti

Společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ 262 28 700, vznikla 14. listopadu 2000 zápisem do obchodního rejstříku a byla založena na dobu neurčitou. Aktivita Společnosti jsou prováděny v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Předmětem podnikání je dle článku 3 stanov společnosti CPI BYTY platných k 31. prosinci 2014:

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

Společnost CPI BYTY byla zapsána do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7990. Dokumenty jsou uloženy ve sbírce listin a ve společnosti CPI BYTY.

Kontaktní údaje:

CPI BYTY, a.s.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
tel.: +420 281 082 110
fax: +420 281 082 150
e-mail: info@cpibyty.cz
www.cpibyty.cz

Mateřskou společností CPI BYTY je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, PSČ 110 00, IČ 427 16 161, která připravuje konsolidované finanční výkazy a konsolidovanou výroční zprávu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a s Mezinárodními účetními standardy (IAS), jak byly přijaty Evropskou unií.

V roce 2014 nebyla učiněna žádná veřejná nabídka na převzetí akcií společnosti CPI BYTY. Společnost CPI BYTY neučinila veřejnou nabídku na převzetí akcií jiných společností a její obchodní činnost nebyla přerušena. Společnost CPI BYTY nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.

Společnost CPI BYTY není účastníkem žádných smluv, které by vstupovaly v platnost, byly změněny nebo ukončeny v událostech týkající se změny vlastnictví Společnosti v souvislosti s nabídkou na převzetí Společnosti. Společnost neuzavřela žádné smlouvy se členy představenstva nebo zaměstnanci, na základě kterých by byla vázána brát do úvahy ukončení jejich funkce nebo pracovního poměru v souvislosti s převzetím Společnosti. CPI BYTY nevytvořila žádný program, na jehož základě by zaměstnanci a členové představenstva mohli získat podíl na cenných papírech Společnosti, opce nebo jiná práva k cenným papírům za lepších než-li tržních podmínek.

HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Následující Makroekonomické údaje a popis byly publikovány Českým statistickým úřadem (pokud není uvedeno jinak).

Hrubý domácí produkt očištěný o cenové, sezónní a roční vlivy, vzrostl meziročně v roce 2014 o 2,0%. Ekonomika České republiky zaznamenala prospěch z rostoucí zahraniční i domácí poptávky, kde rok 2013 byl velmi nízkou srovnávací základnou, neboť první kvartál roku 2013 byl opravdu nejslabší za poslední čtyři roky, pokud jde o ekonomickou výkonnost. Výdaje na konečnou spotřebu se v úhrnu meziročně zvýšily o 1,7%. Celková tvorba hrubého kapitálu se zvýšila meziročně o 3,7%. Značné investice směřovaly do dopravních prostředků, strojů a zařízení a budov a staveb s výjimkou bydlení. Čtvrtletně se tvorba fixního kapitálu zvýšila o 1,2%.

Hladina spotřebitelských cen v prosinci 2014 byla 0,5%. Tento vývoj ovlivnil zejména ceny v oddíle potravin a nealkoholických nápojů a také pomalý nárůst cen dopravních služeb, rekreace a kultury. Přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v průběhu dvanácti měsíců do prosince 2014 v porovnání s průměrným indexem spotřebitelských cen v předchozích dvanácti měsících činil 0,4% v prosinci 2014.

Obecná míra nezaměstnanosti podle organizace „International Labour organization“ (ILO), dosáhla v prosinci 2014 ve věkové skupině 15 - 64 let 5,9% a snížila se tak meziročně o 0,9 procentního bodu. Počet nezaměstnaných osob dosáhl 306 800, snížil se tak meziročně o 45 800 osob.

DOMÁCÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICĚ

Ve 4. čtvrtletí 2014 Realitní index cen vyhlášený Hypoteční bankou (HB INDEX) potvrdil mírný růst cen rezidenčních nemovitostí, které již začalo na počátku roku 2014. Ceny rodinných domů v roce 2014 se zvýšily o 0,4 procentního bodu a HB INDEX dosáhl hodnoty 105,8. Což je nejvyšší hodnota od počátku roku 2010. Ceny pozemků se zvýšily o 1,0 procentního bodu na nejvyšší úroveň, následoval růst cen bytů o 1,2 pb. Průměrná tržní cena pozemků a bytů dosáhl hodnoty HB INDEXU 119,4 a 97,4 ve 4. čtvrtletí 2014.

HB Index pravidelně předkládá Hypoteční banka, a.s. a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí. INDEX HB se počítá pro celou Českou republiku a pro tři typy nemovitostí: bytů, domů a pozemků. Pro základní hodnotu 100,0 byly vybrány ceny nemovitostí k 1. lednu 2008.

V prosinci 2014 se úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci souhrnného indexu Fincentrum (Hypoindex) snížili na rekordní hodnotu 2,37%.

PORTFOLIO SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Deregulace nájemného v letech (2010 - 2012) měla výrazný dopad na portfolio společnosti CPI BYTY. První vlna deregulace nájemného proběhla na konci roku 2010. Nájemné bylo na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem postupně navyšováno. Deregulace nájemného ve zbývajících městech České republiky vstoupila v platnost po 31. prosinci 2012. Společnosti CPI BYTY se tato změna dotkla ve městech Praha, Slaný a Liberec. Po letech podhodnocené výše nájemného, omezeného řízení a investic do residenčního portfolia nájemného bydlení došlo k významné změně v lednu 2013. Tržní podmínky jsou nyní příznivější a velmi nízké hodnoty posledních let začaly výrazně narůstat, což se pozitivně projevilo nárůstem tržeb z nájmu.

Základní data o bytovém portfoliu CPI BYTY

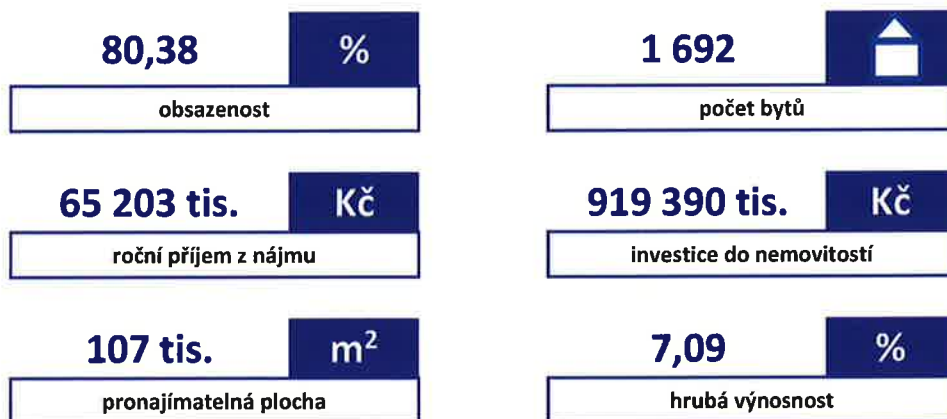


Tabulka 1 Počet bytů k 31. prosinci 2014

Město	Počet bytů	Klastr
Česká Lípa	1 692	Česká Lípa
Litvínov - Janov	612	Janov
Jablonec	66	
Liberec	51	Liberec
Nové Město pod Smrkem	194	
Litvínov	2 074	Litvínov
Most	72	
Praha	528	Praha
Třinec	4 021	Třinec
Český Těšín	368	
Ústí nad Labem	2 489	
Teplíce	22	
Chlumeck	32	Ústí nad Labem
Děčín	194	
Slaný	77	
Celkem	12 492	

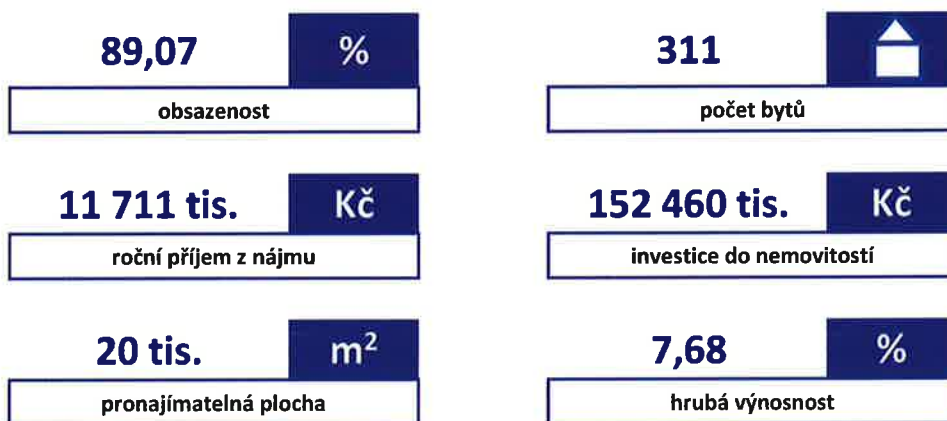
Oblast Česká Lípa

Oblast Česká Lípa zahrnuje téměř 1 700 bytů, které jsou od roku 2011 pronajímány za tržní nájemné. Česká Lípa představuje stabilní a vyvážené portfolio s dalším investičním potenciálem.



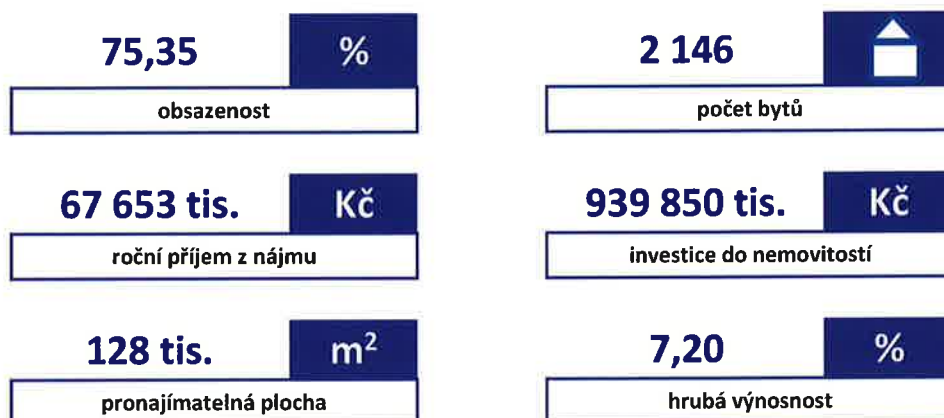
Oblast Liberec

Liberecká oblast zahrnuje byty v Liberci, Novém Městě pod Smrkem a Jablonci. Vzhledem k počtu bytových jednotek se jedná o minoritní portfolio poskytující stabilní dlouhodobý příjem.



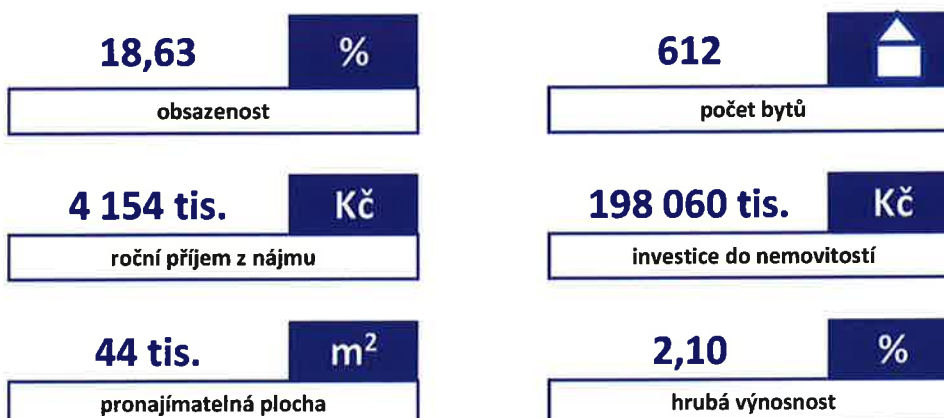
Oblast Litvínov

Litvínovská oblast zahrnuje nemovitosti v Litvínově (kromě oblasti Litvínov - Janov), které společnost CPI BYTY koupila v roce 2010 a v Mostě. Toto residenční portfolio bylo součástí několika investičních programů.



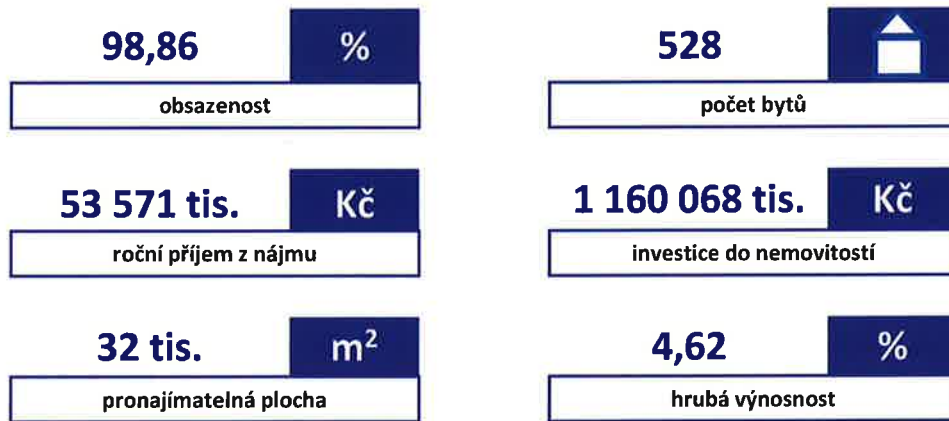
Oblast Janov

Tato oblast se skládá z bytů v oblasti Litvínov - Janov, které Společnost koupila společně s byty v Litvínově v létě 2010. Janov představuje komplikovanou oblast, která vzhledem k nižší společenské třídě obyvatelstva čelí léta nevyřešeným problémům. Společnost CPI BYTY se rozhodla zavést sérii úsporných opatření, které mají vliv nejen na hospodárnost, ale také na život nájemců. Snížení počtu místních bytových jednotek odpovídá snížené poptávce po bydlení v této oblasti. V souvislosti s odstraňováním nechtěného sociálního jevu se již tak komplikovaná situace zhoršuje.



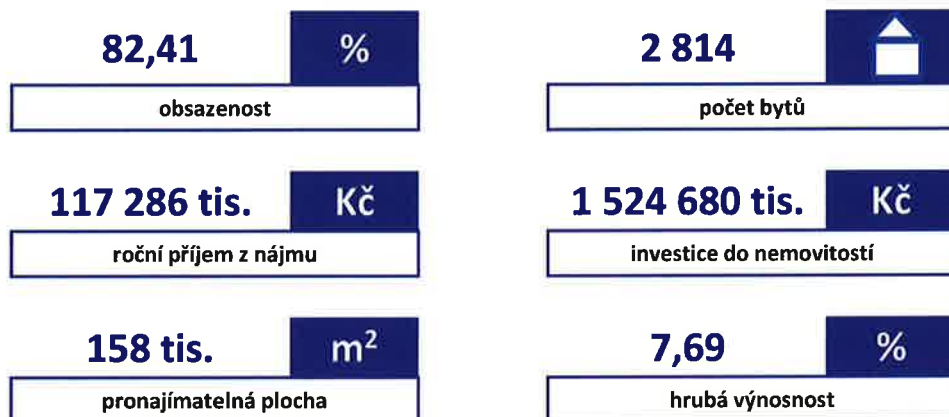
Oblast Praha

Pražská oblast se skládá z bytů v Praze, převážně v Letňanech, které představují nejstarší rezidenční portfolio, které Společnost vlastní.



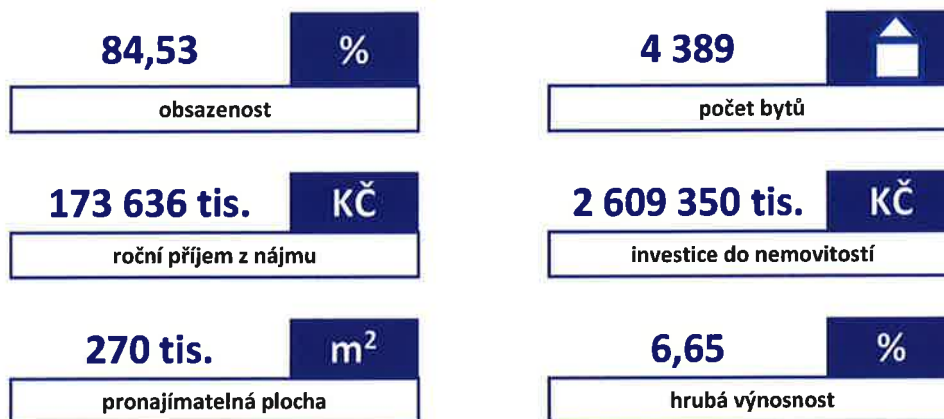
Oblast Ústí nad Labem

Oblast Ústí nad Labem zahrnuje byty v Ústí nad Labem, Teplicích, Chlumci, Děčíně a Slaném. Region Ústí představuje opět stabilní portfolio, kde společnost CPI BYTY investuje stovky milionů korun českých do obnovy rezidenčního bydlení a rozvoje služeb pro nájemce.



Oblast Třinec

Oblast Třinec se skládá z bytů v Třinci a Českém Těšíně. Počtem bytů v této oblasti se jedná o největší portfolio vlastněné společností CPI BYTY. Z tohoto důvodu byly největší investice do obnovy domů a bytů provedeny zde, stejně jako masivní podpora služeb zákazníkům. Vzhledem k vysokému počtu bytů ve vlastnictví CPI BYTY v této oblasti, nemusí Společnost čelit silné konkurenci.



Investice do bytového fondu

Přestože se může zdát, že s nižšími investicemi v roce 2014 dochází společnosti CPI BYTY dech, opak je pravdou. Míru investovaných prostředků v dřívějších letech navyšoval především program Nová okna, který z celkového rozpočtu odčerpal několik stovek milionů korun.

V roce 2014 Společnost vynaložila celkem téměř 200 milionů korun, kde z účetního hlediska necelých 90 milionů korun zahrnovaly opravy majetku, 23 milionů stálo technické zhodnocení nemovitostí a 60 milionů korun dosáhly běžné opravy, údržba a revize majetku a zařízení. Samostatnou kapitolu tvoří celková rekonstrukce a vybavení dvou bytových domů v České Lípě, která si vyžádala přes 20 milionů korun.

Investice většího objemu směřovaly např. do výměny výtahů v panelových domech v Českém Těšíně nebo v České Lípě, do oprav rozvodů vody a kanalizace (Třinec, Český Těšín), pokračovalo se také v opravách střech (Ústí nad Labem, Třinec), zateplování objektů (Litvínov, Česká Lípa) a úprav způsobu vytápění a ohřevu teplé užitkové vody rámci programu na snižování energetické náročnosti objektů, které se dříve osvědčilo v České Lípě, kdy došlo k přechodu z centrálního ohřevu na lokální kotle (Ústí nad Labem) nebo k výměně kotlů jako v Novém městě pod Smrkem.

Z menších akcí pokračuje také program revitalizace vstupních dveří a společných prostor, spolu se zvonkovými tably a schránkami, opravy komínů.

CPI BYTY investuje také do zabezpečování svých objektů, ať už posílením techniky jako jsou kamery, nebo zřízením bezpečnostních služeb v lokalitě či dokonce v konkrétních objektech.

Velká část prostředků šla v jednotlivých regionech také na opravy uvolněných bytů, které jsou následně poskytovány pro další pronájem.

Zcela samostatnou kapitolu investic tvoří demolice původní staré zástavby dělnických domů v oblasti Třince zvané Folwark. Domy z přelomu 19. a 20. století už neodpovídaly aktuálním požadavkům, jejich původní konstrukce

však neumožňovala smysluplné investice do rekonstrukce domů, a tak se společnost CPI BYTY rozhodla domy zbourat. Demolice a úklid sutin trvaly půl roku. Všem obyvatelům bylo nabídnuto nové bydlení v bytech společnosti CPI BYTY v Třinci, což většina z nájemníků využila.



dříve



dnes

Pilotní projekt rekonstrukce bytů za účelem úpravy jejich velikosti a snižování energetických nákladů představuje bytový dům v České Lípě na ulici Zoubkova. Původně dva vchody s celkem 32 byty o dispozici 3+1 prošly kompletní revitalizací a bytový dům nabízí kvalitativně vyšší standard bydlení a nové dispozice bytových jednotek ve vyhledávané lokalitě. Bytové domy jsou kompletně zateplené, byly zde instalovány nové rozvody a technologie i datové kabely. Celkovou obměnu zaznamenaly také vstupní a společné prostory. Pro oba vchody je společná místnost k sušení prádla a uložení kol. Rekonstrukce, která probíhala od roku 2013, si vyžádala 20 milionů korun. Zájem o bydlení v těchto bytech je velký.



Obchod a marketing

Důležitou roli v rámci péče o nájemníky hrají jednotlivé pobočky, respektive zaměstnanci klientských center pro nájemníky a obchodních oddělení, zaměřujících se na pronájem bytových a nebytových prostor. Každodenní kontakt s nájemníky, ať už osobní nebo prostřednictvím elektronické komunikace či webových stránek Společnosti se ukázal jako významný prvek v pocitu jistoty a také konkurenční výhoda oproti menším

pronajímatelům. Také povědomí o společnosti CPI BYTY v regionech je podstatným faktorem v případě nových pronájmů.

Všechny uvedené nástroje se v průběhu let analyzují, zdokonalují a proměňuje se poměr investovaných prostředků do uvedených zdrojů. Cílem Společnosti do budoucna je rozšířit stávající možnosti kontaktu nájemníka či zájemce o bydlení o další kanál, kterým by byla telefonní linka podobného charakteru, jako jsou call centra. Další posílení pozice webových stránek pro zájemce i nájemníky jak o technické stránce, tak pro případ nabízených informací a využití jejich obchodního potenciálu.

Péče o nájemníky pokračuje také v oblasti sociální, kde CPI BYTY v minulých letech představila velmi úspěšný koncept referentů pomáhajících se získáním příspěvků na bydlení a tuto službu i nadále podporuje. Svůj význam má i program pro hendikepované či jinak znevýhodněné občany.

V případě nájemního bydlení je neodmyslitelná také spolupráce s lokálními autoritami, jako jsou městské úřady, policie, správy sociálního zabezpečení apod., s nimiž CPI BYTY úzce koordinuje část svých aktivit věnovaných především bezpečnosti ve vytýčených lokalitách, rozvoji portfolia, ale také otázky sociálního charakteru. Upozaděna není ani spolupráce s neziskovým sektorem v rámci dostupného bydlení např. v Litvínově, nebo podpora vzniku komunitních center, jak tomu bylo v Třinci. Také v této oblasti chce CPI BYTY své aktivity do budoucna rozšířit.

Strategie nájemního bydlení

Podpora nájemního bydlení v rámci trhu s bydlením v České republice je dlouhodobě strategickým cílem společnosti CPI BYTY. Stát dlouhodobě preferuje výstavbu nových bytů namísto rekonstrukce stávajících bytových domů v lokalitách s již existující a dobře fungující infrastrukturou, což se posledních dvacet let promítalo do odlivu lidí z nájemních bytů do vlastních nemovitostí, často v nově vybudovaných čtvrtích, což sekundárně způsobuje problémy s bezpečností, dopravní situací, zajištěním služeb a lékařské péče nebo předškolním a školním vzděláváním. Poptávka však dokazuje, že zájem o bydlení ve starších domech a bytech v původních lokalitách s občanskou vybaveností roste. Dokládají to i rostoucí ceny u prodeje bytů. Současná politická reprezentace navíc zvažuje případné utlumení podpory hypoték na nákup vlastního bydlení, což nájemnímu bydlení nahrává a na aktivity CPI BYTY by mohlo mít významný dopad.

Pro udržení nájemníků a získání nových bude Společnost pokračovat především v revitalizaci bytového portfolia a speciálně v programu na snížení energetické náročnosti objektů, což představuje jediný způsob, jak může pronajímatel ovlivnit výši měsíčních nákladů svých nájemců. Dosavadní zkušenosti potvrdily, že úspěšné může být jak jednání s dodavateli, tak vlastní koncepce a změny technologií.

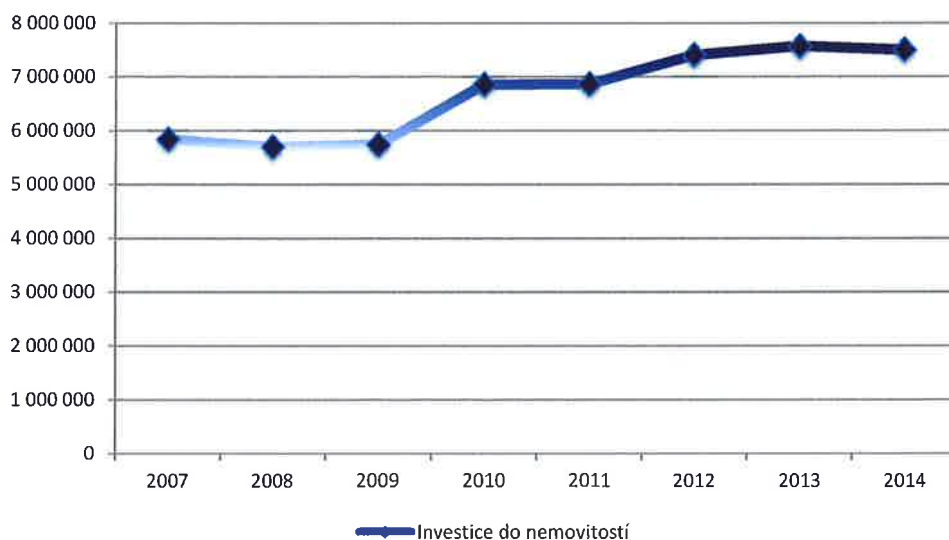
OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Finanční výkazy CPI BYTY k 31. prosinci 2014 byly připraveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - IFRS) ve znění přijatém EU, které obsahují použití fair value metody pro ocenění nemovitostí. Protože investice do nemovitostí vlastněné společností CPI BYTY musí být stanoveny ve fair value, je aplikováno pravidelné ocenění nezávislým expertem těchto nemovitostí.

Ocenění portfolia nemovitostí je založeno na základě reportu, který vydává společnost DTZ. Organizace má 28 000 zaměstnanců ve více jak 260 kancelářích a 502 zemích. V České republice poskytuje nájemcům a

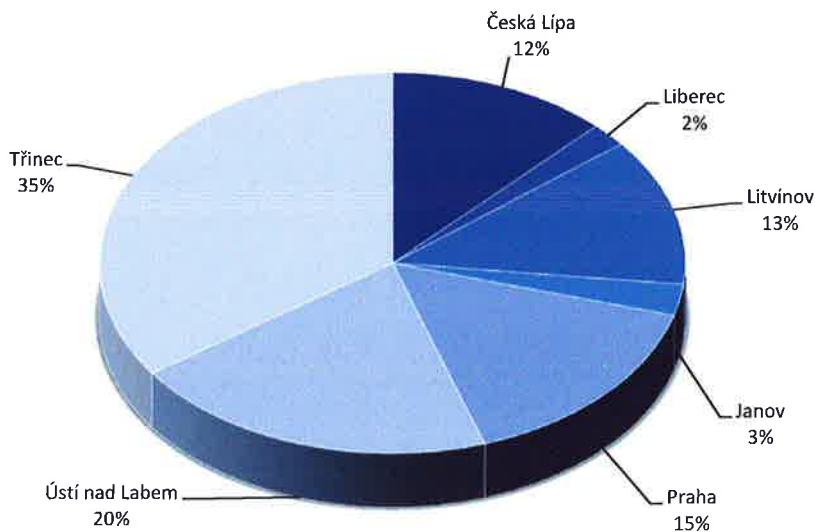
investorům na místním, regionálním a mezinárodním rozsahu z titulu vedoucího postavení komplexní řešení v oblastní nemovitosti. DTZ v České republice má 80 zaměstnanců pracujících ve dvou kancelářích.

Graf 1 Investice do nemovitostí 2007 – 2014 (v tis. Kč)



K 31. prosinci 2014 dosáhla investiční hodnota majetku výše 7 503 858 tis. Kč (2013: 7 571 869 tis. Kč).

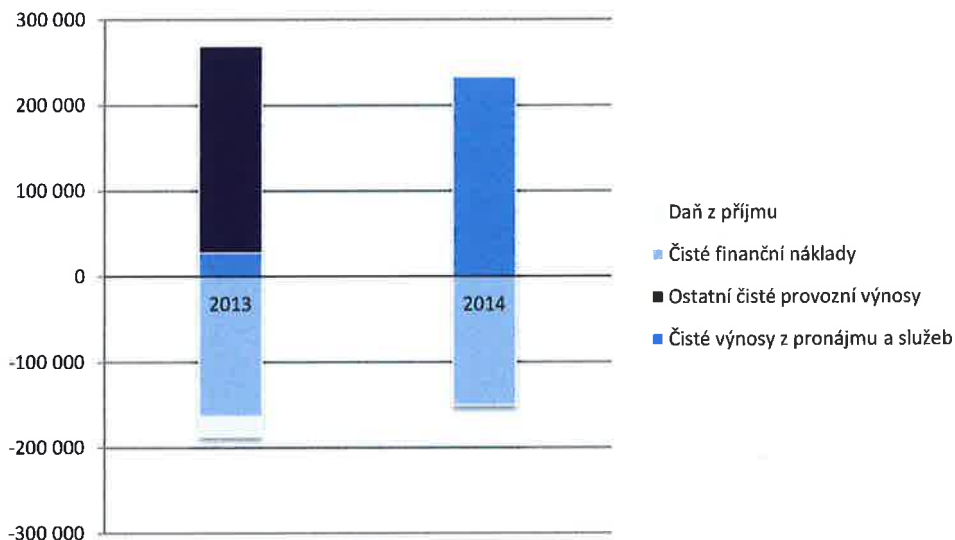
Graf 2 Podíl na hodnotě investic do nemovitostí v roce 2014



ANALÝZA VÝNOSŮ A ROZVAHY

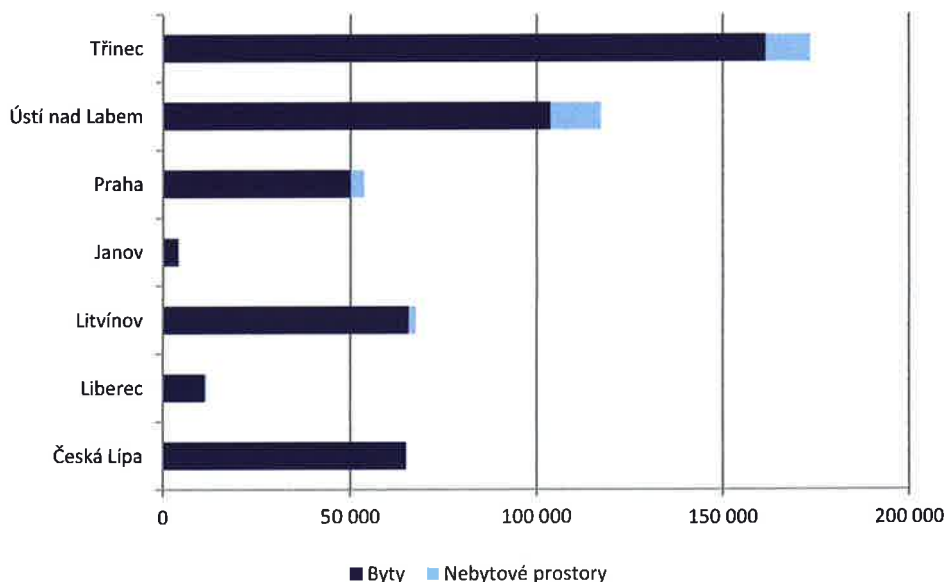
V roce 2014 Společnost dosáhla čistého zisku ve výši 82 919 tis. Kč (2013: 81 832 tis. Kč).

Graf 3 Čistý zisk v roce 2013 a 2014 (v tis. Kč)



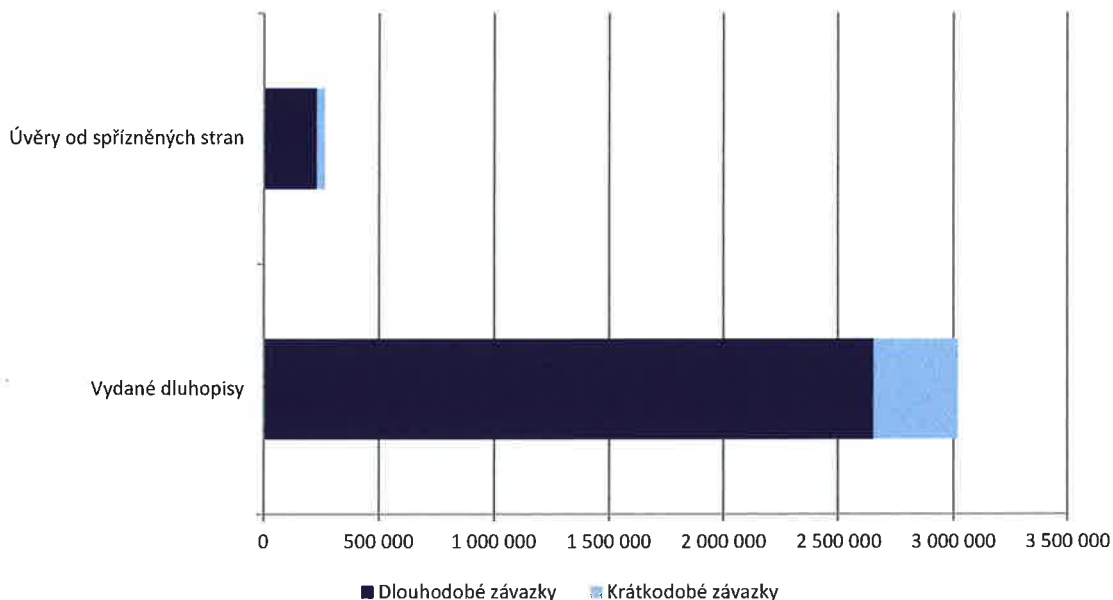
Zisk v roce 2013 byl kladně ovlivněn ziskem z přecenění z investic do nemovitostí v celkové výši 334 044 tis. Kč v porovnání s rokem 2014 byl zisk z přecenění investic do nemovitostí 26 011 tis. Kč. Rok 2014 byl kladně ovlivněn nižšími celkovými náklady na provoz nemovitostí, které činily pouze 259 830 tis. Kč (2013: 446 864 tis. Kč). Hrubý příjem z nájmu pro rok 2014 dosáhl výše 493 213 tis. Kč (2013: 480 304 tis. Kč) a v porovnání s minulým rokem tento příjem vzrostl o 12 909 tis. Kč (o 2,69 %).

Graf 4 Příjem z nájmu 2014 (v tis. Kč)



FINANCOVÁNÍ

Graf 5 Úročené závazky k 31. prosinci 2014 (v tis. Kč)



*Vydané dluhopisy = nominální hodnota + naběhlý úrok – transakční náklady (jak je uvedeno ve výkazu o finanční pozici)

Nejvyšší podíl na úročených závazcích mají vydané dluhopisy s nominální hodnotou 3 000 000 tis. Kč plus naběhlý úrok ve výši 92 015 tis. Kč.

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč dne 7. května 2013. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč. Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

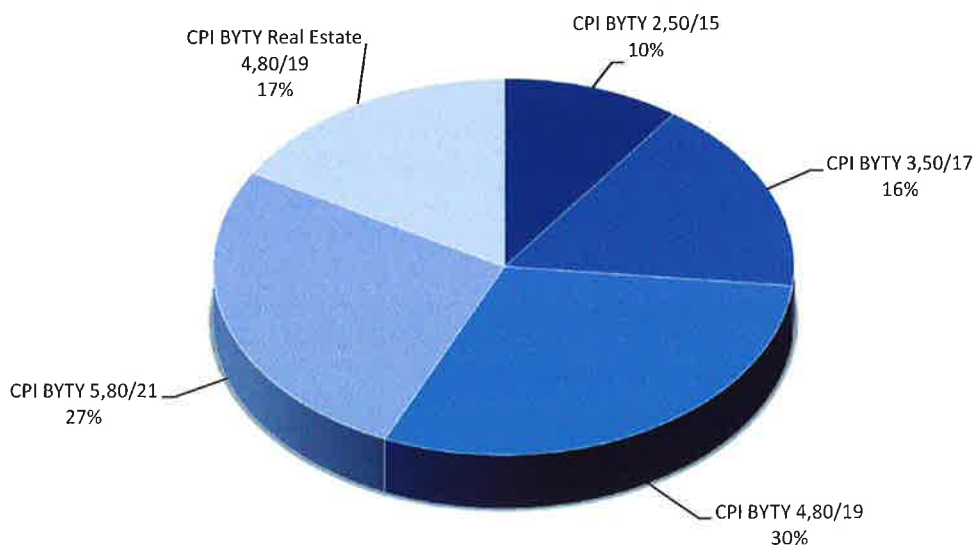
Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

ISIN	CZ0003510679	CZ0003510687
Datum vydání	7. května 2013	7. května 2013
Datum splatnosti	7. května 2015	7. května 2017
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 1 000,00	Kč 1 000,00
Počet vydaných dluhopisů	300 000	500 000
Celková nominální hodnota	Kč 300 000 000,00	Kč 500 000 000,00
Úroková sazba	2,50% pa	3,50% pa
Forma dluhopisů	na doručitele	na doručitele
Podoba dluhopisů	zaknihované	zaknihované
Splácení	ročně	ročně
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor

ISIN	CZ0003510695	CZ0003510703
Datum vydání	7. května 2013	7. května 2013
Datum splatnosti	7. května 2019	7. května 2021
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 1 000,00	Kč 1 000,00
Počet vydaných dluhopisů	900 000	800 000
Celková nominální hodnota	Kč 900 000 000,00	Kč 800 000 000,00
Úroková sazba	4,80% pa	5,80% pa
Forma dluhopisů	na doručitele	na doručitele
Podoba dluhopisů	zaknihované	zaknihované
Splácení	ročně	ročně
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor

ISIN	CZ0003511412	
Datum vydání	30. dubna 2014	
Datum splatnosti	7. května 2019	
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 1 000,00	
Počet vydaných dluhopisů	500 000	
Celková nominální hodnota	Kč 500 000 000,00	
Úroková sazba	4,8% pa	
Forma dluhopisů	na doručitele	
Podoba dluhopisů	zaknihované	
Splácení	ročně	
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013	
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor	

Graf 6 Podíl jednotlivých emisí na celkovou nominální hodnotu dluhopisů v roce 2014



INFORMACE O VLASTNÍM KAPITÁLU

Akcie

20 kusů kmenových akcií na jméno jsou vydané v listinné podobě o nominální hodnotě 100 tis. Kč za akcii a nejsou kótovanými cennými papíry. Celková jmenovitá hodnota emise tak činí 2 000 tis. Kč. Výnos z akcie je zdaňován podle Zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Daň se vybírá srážkou při výplatě dividend.

Akcie CPI BYTY jsou zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. jako zajištění vydaných dluhopisů. Změny osoby majitele listinných akcií se provádějí jejich předáním a rubopisem v souladu se zákonem o cenných papírech. Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo. Když akcionář volí na valné hromadě, jedna akcie představuje jeden hlas. Výplatu dividend zabezpečuje představenstvo společnosti CPI BYTY v souladu s rozhodnutím valné hromady, která určuje místo výplaty a den výplaty dividend. Nejpozdějším dnem výplaty dividend je den, který je určen jako rozhodný pro výplatu dividend. Neurčí-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do jednoho roku ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku. Po zrušení společnosti CPI BYTY s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Akcie Společnosti nejsou obchodovány na žádném veřejném ani regulovaném tuzemském ani zahraničním trhu.

Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál Společnosti je splacen v plné výši a nepodléhá žádným opčním ani výměnným právům. Společnost CPI BYTY není přímým ani nepřímým držitelem vlastních akcií. Podmínky pro změny výše základního kapitálu a práv vyplývajících z akcií uvedených ve stanovách Společnosti jsou v souladu se zákonem.

Akcionářská struktura Společnosti k 31. prosinci 2014 byla následující:

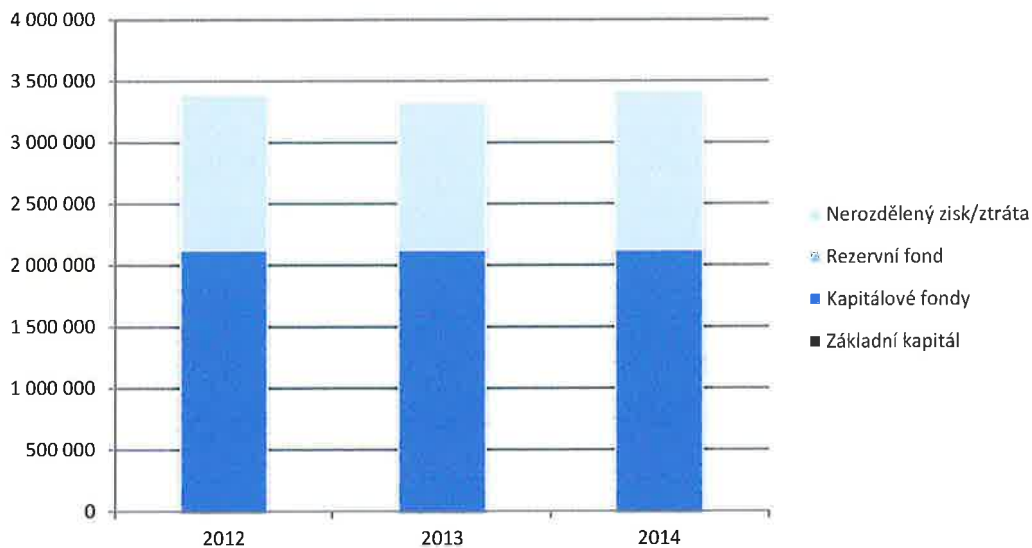
Akcionář	Podíl na základním kapitálu
Czech Property Investments, a.s.	100.00%
Celkem	100.00%

Společnosti CPI BYTY nejsou známy informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

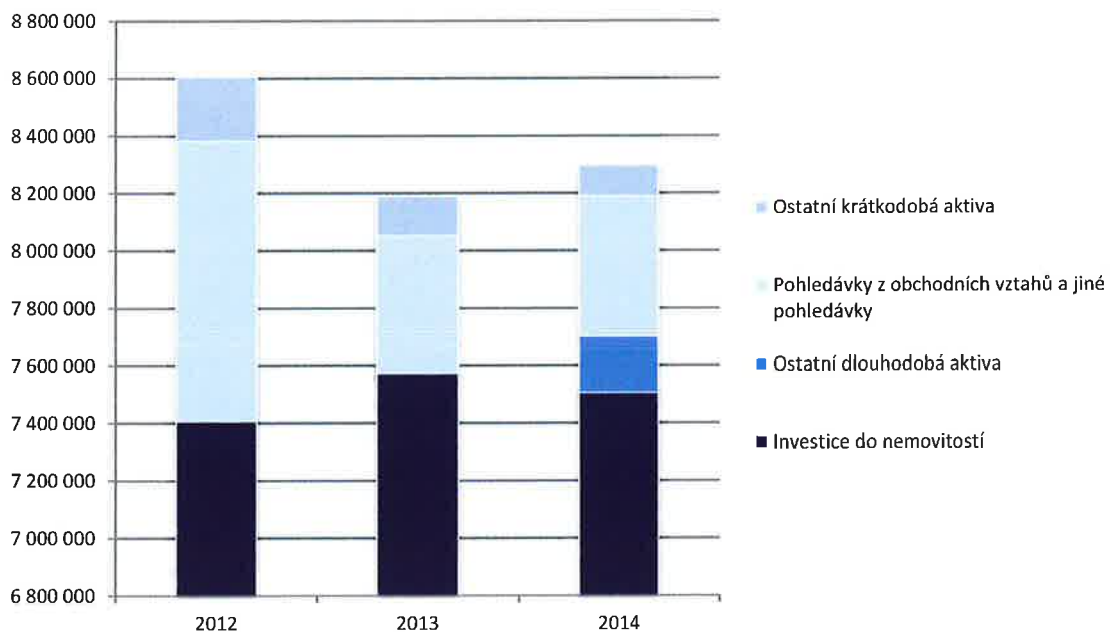
Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu k 31. prosinci 2014 činí 3 419 012 tis. Kč a tvoří jej: základní kapitál (2 000 tis. Kč), kapitálové fondy (2 119 182 tis. Kč), rezervní fondy (400 tis. Kč), nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty (1 297 430 tis. Kč). Ve srovnání s rokem 2013 došlo k růstu hodnoty vlastního kapitálu o 82 919 tis. Kč.

Graf 7 Struktura vlastního kapitálu v letech 2012 – 2014 (v tis. Kč)



Graf 8 Struktura celkových aktiv v letech 2012 – 2014 (v tis. Kč)



Celkový objem aktiv vzrostl oproti roku 2013 o 107 278 tis. Kč, důsledkem tohoto nárůstu byl především nákup dluhopisů v hodnotě 200 136 tis. Kč. Tento růst byl současně kompenzován poklesem hodnoty investic do nemovitostí o 68 011 tis. Kč oproti roku 2013. Největší podíl na celkových aktivech mají investice do nemovitostí v celkové hodnotě 7 503 858 tis. Kč (2013: 7 571 869 tis. Kč).

VÝHLED

Společnost se v roce 2015 zaměří na kvalitativní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Lokalita, velikost bytů, jejich standard i občanská vybavenost v okolí hrají jinou roli u seniorů, u středně příjmových lidí a jinou u rodin s dětmi. Kategorizace jednotlivých objektů a čtvrtí a přizpůsobení jejich stavu poptávce a cílové skupině umožní efektivněji investovat do rekonstrukcí a oprav a lépe zacílit obchodní potenciál každého objektu. Analýza, která se v současnosti provádí ve všech lokalitách s činností CPI BYTY, počítá také s realizací tzv. sociálního bydlení v rámci státní politiky na podporu znevýhodněných občanů.

S ohledem na stanovené cíle lze předpokládat konstantní výši investic do portfolia i komunikace společnosti a péče o nájemníky.

S ohledem na ukončení deregulačního procesu společnost v roce 2015 nepředpokládá stejně vysoké tempo nárůstu tržeb, jako v uplynulých letech, spíše velmi mírný růst či stabilizaci příjmů z nájemného. Velkou pozornost bude Společnost v roce 2015 opět věnovat podpoře nových pronájmů a výhodným pobídkám např. seniorům, či významným zaměstnavatelům v regionech.

OSTATNÍ

Společenská odpovědnost

Společnost CPI BYTY je přesvědčena, že její činnost přinese úspěch a prosperitu prostředí, v němž působí. Podporuje rozvoj měst a obcí, a to nejen prostřednictvím revitalizace portfolia bydlení, zlepšení služeb nebo prostřednictvím zvýšení počtu pracovních míst vytvořených významnými rekonstrukcemi nemovitostí. Spolu se zástupci měst a městských částí pracuje Skupina na zlepšení bezpečnosti a prevence kriminality ve vybraných oblastech.

Díky různorodosti svých činností splňuje Společnost potřeby mnoha sociálně slabých. Společnost dlouhodobě poskytuje finanční i nefinanční pomoc několika neziskovým subjektům v celé České republice a svou podporu směřuje především do sociální oblasti. Společnost zahájila spolupráci s vládní agenturou pro sociální integraci a s neziskovou organizací pro prostupné bydlení v Litvínově. Dále byla poskytnuta podpora pro zřízení a provoz komunitního centra v Třinci. Toto centrum se zaměřuje na podporu aktivit dětí, které pocházejí ze sociálně slabých rodin.

Program péče byl vyvinut pro nájemce z nízkopříjmových skupin, které jsou převážně složené ze seniorů, svobodných matek a osob se zdravotním postižením.

Poradenství a pomoc činnosti dceřiné společnosti CPI BYTY, a.s. se ukázaly jako velmi důležité, protože se zaměřily v rámci dopadu deregulace nájemného a hospodářské recese především na seniory a zdravotně postižené občany, kteří žijí v nájemních bytech. Prostřednictvím specializovaných zaměstnanců poskytuje informace, rady a v případě potřeby i fyzickou pomoc nájemníkům při jednání s úřady ve věcech státní sociální podpory. V případě finančních potíží nájemníků se pokouší poradit se správným nastavením výdajů domácností.

Výzkum a vývoj

Vzhledem k předmětu podnikání nevyvíjí společnost CPI BYTY činnost výzkumu a vývoje nových výrobků nebo postupů.

Životní prostředí a lidské zdroje

Aktivity společnosti CPI BYTY neohrožují životní prostředí. V rámci řízení lidských zdrojů Společnost usiluje o zlepšení organizace práce a zvýšení kvalifikace svých zaměstnanců prostřednictvím různých vzdělávacích programů (např. intenzivní jazykové školení a kurzy).

K 31. prosinci 2014 měla Společnost 72 zaměstnanců. Pokud jde o pracovní vztahy, Společnost dodržuje platnou legislativu.

Organizační složky v zahraničí

Společnost CPI BYTY nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Odměny účtované auditory

V roce 2014 byly auditory účtovány následující odměny (v tis. Kč bez DPH):

	Audit účetní závěry a výroční zprávy
CPI BYTY, a.s.	950
Celkem	950

ORGÁNY SPOLEČNOSTI CPI BYTY

V lednu 2014 se valná hromada společnosti CPI BYTY rozhodla plně podřídit novému zákonu o obchodních společnostech a družstev č. 90/2012 Sb. (dále též jen "zákon o Obchodních korporacích") a schválila nové stanovy.

V souladu se stanovami jsou orgány Společnosti valná hromada, představenstvo a dozorčí rada, přičemž valná hromada jako nejvyšší orgán volí a odvolává členy představenstva a členy dozorčí rady. Výkonným orgánem je management Společnosti. Společnost nemá zřízeny další výkonné či kontrolní orgány ani výbory. V souladu s § 44 odst. 3 zákona č. 93/2009 Sb. vykonává činnost výboru pro audit dozorčí rada Společnosti.

Valná hromada společnosti CPI BYTY

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti CPI BYTY. Do výlučné působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu nebo o pověření představenstva,
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu;
- rozhodnutí o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání náhradníků členů představenstva, s tím, že pokud je voleno více náhradníků, musí valná hromada určit pořadí, v jakém budou nastupovat na uvolněné místo člena představenstva,
- volba a odvolání členů dozorčí rady,
- volba a odvolání náhradníků členů dozorčí rady, s tím, že pokud je voleno více náhradníků, musí valná hromada určit pořadí, v jakém budou nastupovat na uvolněné místo člena dozorčí rady,

- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací,
- jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- schválení převodu, pachtu nebo zastavení podniku nebo takové jeho části, která by znamenala zásadní změnu ve stávající struktuře podniku nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti CPI BYTY
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jeho změny a zrušení
- další rozhodnutí, které zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen zákon „o obchodních korporacích“) nebo stanovy svěřují do rukou valné hromady.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota činí alespoň 30 % základního kapitálu Společnosti. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon o obchodních korporacích, jiné zákonné předpisy nebo stanovy společnosti CPI BYTY nevyžadují většinu jinou.

Další úpravu jednání a způsobu rozhodování valné hromady, stejně jako účast na valné hromadě a práva akcionářů na valné hromadě, způsob svolání valné hromady a náhradní valnou hromadu upravují stanovy společnosti CPI BYTY.

Dozorčí rada společnosti CPI BYTY

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti.

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,
- kontrolovat a nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti CPI BYTY, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost Společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena.

Složení, ustavení a funkční období dozorčí rady, svolávání zasedání dozorčí rady, zasedání dozorčí rady, povinnosti členů dozorčí rady upravují stanovy společnosti CPI BYTY.

Člen dozorčí rady CPI BYTY k 31. prosinci 2014:

JUDr. Radovan Vítek, člen dozorčí rady od 8. června 2011.

V lednu 2014 byli pan Pavel Semrád a pan Josef Štolba odvoláni z dozorčí rady.

Pan JUDr. Radovan Vítek má majetkovou účast, nebo působí jako člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, které jsou významné z hlediska Společnosti k 31. prosinci 2014:

Majetková účast:

Cerrini, s.r.o., Materali, a.s., Mondello, a.s., Pietroni, s.r.o., Rivaroli, a.s., Robberg, a.s., Zacari, a.s., Vila Šárka, a.s., ZIBA Art s.r.o., ZIBA, o.p.s. – zakladatel, CPI Property Group S.A.

Člen představenstva:

Lavagna, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materalli, a.s., Vila Šárka, a.s.,

Člen dozorčí rady:

U svatého Michala, a.s., CPI BYTY, a.s., MUXUM, a.s.,

Srpávní rada:

Vila Šárka, a.s.

Představenstvo CPI BYTY

Představenstvo je statutárním orgánem, který řídí činnosti CPI BYTY. Představenstvo se řídí zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti CPI BYTY, které nejsou závaznými právními předpisy či stanovami společnosti CPI BYTY vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvu přísluší zejména:

- zajišťování řádného účetnictví,
- předkládání valné hromadě řádné, mimořádné, konsolidované a mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Představenstvo se skládá ze dvou členů.

Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Složení, ustanovení a funkční období představenstva, svolání zasedání představenstva, zasedání představenstva, povinnosti členů představenstva upravují stanovy společnosti CPI BYTY.

Členové představenstva CPI BYTY k 31. prosinci 2014:

Mgr. Kristína Magdolenová, předseda představenstva od 15. února 2014

Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva od 15. března 2010

V lednu 2014 byl pan Milan Trněný odvolán z představenstva Společnosti.

V únoru 2014 pan Marek Stubleby byl odvolán z představenstva a paní Kristína Magdolenová byla zvolena jako předseda představenstva.

K 31. prosinci 2014 paní Mgr. Kristína Magdolenová má majetkové účasti nebo působí jako člen představenstva v následujících subjektech, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Majetková účast:

Zatepleni.cz s.r.o., ECOFARMA Zdiby s.r.o.

Člen představenstva:

Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materalli, a.s., Lavagna, a.s., Czech Property Investments, a.s.,

K 31. prosinci 2014 pan Ing. Zdeněk Havelka působí jako člen představenstva nebo správní rady v následujících subjektech, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Člen představenstva:

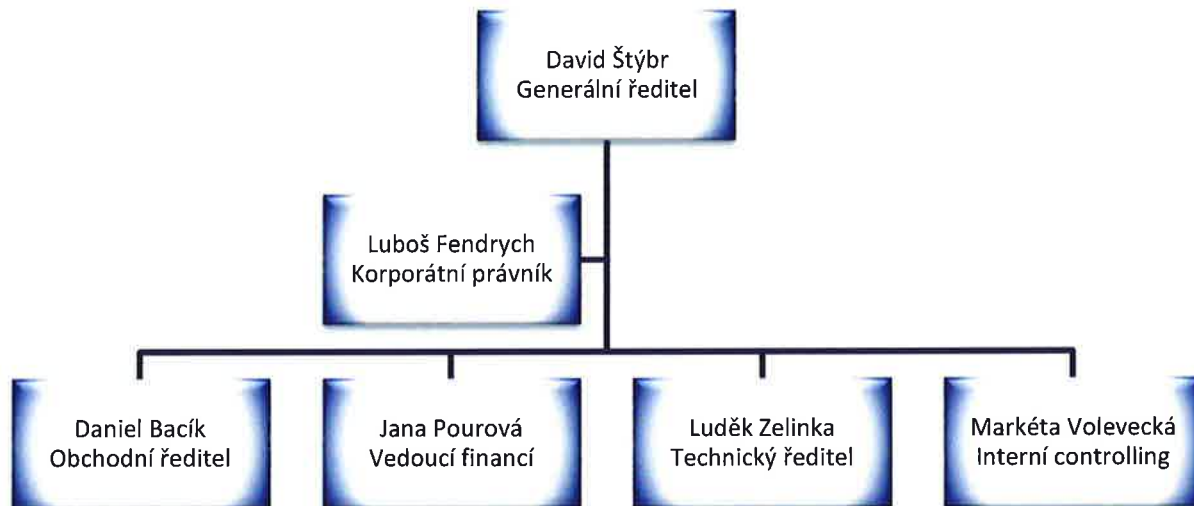
Baudry, a.s., PV – Cvikov s.r.o., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. s r.o., Český Těšín Property Development, a.s., Verneřický Angus a.s., Agrome s.r.o., CPI Palmovka Office, s.r.o., HD Investment s.r.o., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Czech Property Investments, a.s., Prague Property Development, s.r.o., MULTICREDIT GROUP a.s., BAYTON Gama, a.s., Třinec Investments, s.r.o., Rolnická Skálná s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development, s.r.o., CD Property s.r.o., Zámek Bezdrůžice, a.s., Rejko, a.s., Best Properties South, a.s., Rampino, a.s., Felisa, a.s., Sístina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI – Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Brinkley, a.s., CPI – Real Estate, a.s., Romney, a.s., Husson, a.s., Oghwell, a.s., Margulius, a.s., Airport City s.r.o., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., U svatého Michala, a.s., Telč Property Development, a.s., LD Praha, a.s., Duggetti, a.s., Svitavy Property Development, a.s., FL Property Development, a.s., CPI Reality, a.s., Třinec Property Development, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantalá, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., Statenice Property Development, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., CPI Retail TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., CPI – Horoměřice, a.s., Sidoti, a.s., Wingera, a.s., Vedant, a.s., Turati, a.s., Carpenter Invest, a.s., Biohovězí s.r.o., CPI Národní, s.r.o., CPI Helí, s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., Vyškov Property Development, a.s., Biochov s.r.o., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., Ekodružstvo Severozápad, družstvo, CPI – Facility, a.s., RL – Management s.r.o., CPI Park Žďárek, a.s., Gartmore, a.s., CPI – Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., Kerina, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI – Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., IGY2 CB, a.s., Vigano, a.s., M.T.J. Consulting, a.s., Hraníčář, a.s., CPI Delta, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., OC Nová Zdaboh a.s., CPI Services, a.s., Pietroni, s.r.o., STRM Property, a.s., CB Property Development, a.s., MB Property Development, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Olomouc City Center, a.s., VERETIX a.s., Austentit, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Cerrini, s.r.o., Robberg, a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Svitavy Property Development, a.s., Guerrera, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., Modřanská Property, a.s., Zelená louka s.r.o., HAINES s.r.o., CPI Meteor Centre, s.r.o., CPI East, s.r.o., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., CPI West, s.r.o., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., PG-Hazlov a.s., Novegro, a.s., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., Týniště Property Development, s.r.o., CPI Retail ONE, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimir, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI – Land Development, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., CPI – Štupartská, a.s., Beroun Property Development, a.s., CPI Management, s.r.o., CPI Property, s.r.o., Farma Ploučnice a.s., CPI South, s.r.o., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Spojené farmy a.s., Czech Property Development, a.s., ABLON s.r.o., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., CPI North, s.r.o., VM Property Development, a.s., MUXUM, a.s., CPI – Bor, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., Naturland s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Platněšská 10 s.r.o., OC Spektrum, s.r.o., CPI Retail Portfolio I, a.s., Farmy Frýdlant a.s., Pastviny a.s., Angusland s.r.o., EMH West, s.r.o., Marissa, a.s., EMH South, s.r.o., EMH North, s.r.o., Biopotraviny s.r.o., Společenství vlastníků pro dům U Stadionu 21, Agro 2014 s.r.o., Společenství vlastníků Purkyňova 2120/5, Praha 1, ETO, a.s., Biopark s.r.o.,

Správní rada:

ZIBA, o.p.s.

Management Společnosti CPI BYTY

Vrcholovým vedením je Management společnosti CPI BYTY, který je odpovědný za řízení jednotlivých organizačních jednotek Společnosti. Jeho organizační struktura je založena na specializaci podle podnikových funkcí.



V říjnu 2014 se novým ředitelem společnosti CPI BYTY stal David Štýbr. Důvodem změny je koncentrace na celkové směřování společnosti, cílený dohled nad významnými IT projekty a posílení obchodních aktivit společnosti pod vedením nového Obchodního ředitele Daniela Bacíka, jehož cílem je pokračovat v obchodním růstu společnosti a stabilizovat oblast pohledávek.

Za kompletní účetní a finanční procesy ve společnosti zodpovídá Vedoucí financí Jana Pourová, která má mnohaleté zkušenosti a znalosti o Společnosti.

Technickou stránku nemovitostí a celkový stav portfolia má i nadále na starosti Technický ředitel společnosti Luděk Zelinka.

Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Špitálské náměstí 3517-A617/1, 400 01 Ústí nad Labem.

Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva společnosti CPI BYTY a managementu společnosti CPI BYTY

Společnost CPI BYTY nemá stanoveny žádné principy odměňování členů dozorčí rady, představenstva a managementu. O odměnách členům dozorčí rady a představenstva je rozhodováno na valné hromadě Společnosti. O výši mzdy členů managementu rozhoduje představenstvo společnosti CPI BYTY.

Orgán	Mzdové náklady za rok 2014 (v tis. Kč)
Představenstvo	0
Dozorčí rada	0
Management	4 065

Členové managementu Společnosti neměli za rok 2014 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Společnosti. Mzdy nemají variabilní složku.

Členům managementu jako zaměstnancům společnosti CPI BYTY neplynuly v roce 2014 v porovnání s ostatními zaměstnanci Společnosti žádné výhody.

Ve vlastnictví členů dozorčí rady, členů představenstva, ostatních osob s řídicí pravomocí a osob jím blízkých nejsou žádné akcie vydané společností CPI BYTY a nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané společností CPI BYTY, a ani neexistují takové smlouvy, které jsou uzavřeny v jejich prospěch.

Prohlášení

U členů dozorčí rady, členů představenstva a managementu společnosti CPI BYTY neexistují žádné střety zájmů.

Vnitřní kontrola a zpráva o rizicích

Nezbytnou součástí systému kontroly jsou vnitřní směrnice společnosti CPI BYTY vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je určení postupů, odpovědných osob i termínů jednotlivých úkonů. Mezi interní předpisy využívané společností CPI BYTY patří především podpisový a odpovědnostní řád, oběh účetních dokladů, účetový rozvrh, vnitřní předpis upravující pravidla týkající se dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, pravidla týkající se problematiky zásob, pravidla pro účtování nákladů a výnosů, předpisy upravující problematiku inventarizací, předpisy upravující pravidla pro účtování o opravných položkách, tvorbě a zúčtování rezerv, pravidla pro sestavení účetní závěrky a další interní předpisy.

V rámci účetní jednotky jsou prováděny průběžné kontroly vazeb mezi jednotlivými účty v oblasti dlouhodobého majetku, zásob, krátkodobého finančního majetku a v oblasti zúčtovacích vztahů. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případně zjištěných nedostatcích, jsou učiněny kroky k rychlé nápravě a k jejich dalšímu zamezení. Účetní výkazy jsou čtvrtletně předkládány managementu společnosti CPI BYTY.

Systém vnitřní kontroly ve společnosti CPI BYTY spočívá jak na interní předpisové základně obsahující kontrolní mechanismy a aktivní činnosti dozorčího orgánu, tak i na externím auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti CPI BYTY, která k vyvození důsledků a následných kroků z toho nálezu pověřuje management společnosti CPI BYTY.

Kontrola interních procesů jednotlivých oddělení spadá plně do kompetence a odpovědnosti jednotlivých členů managementu společnosti CPI BYTY. Členové managementu společnosti CPI BYTY jsou v rámci vnitřní kontroly odpovědní za:

- spolehlivost a sdílení informací,
- dodržování obecně závazných právních norem a interních předpisů,
- ochranu majetku a správné využívání zdrojů,
- dosahování stanovených cílů.

K 31. prosinci 2014 byla společnost CPI BYTY vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z finančních aktiv a finančních závazků:

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Společnost vystavena v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Společnosti vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Společnosti. Společnost je vystavena kreditnímu riziku zejména při pronájmu (primárně pohledávky z obchodních vztahů) a finančních aktivitách, včetně vkladů v bankách a finančních institucích, transakcích v zahraničních měnách a jiných finančních instrumentech.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje).

Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik k žádnému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Riziko pohledávek z nájemného Společnost omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Společnosti započít případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu je případ předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňujícího vystěhování nájemce. Solventnost nájemců Společnosti je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je monitorován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Společnosti vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Společnost má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému řešení používá odpovídající vhodná opatření.

Úvěrové riziko zákazníků je řízeno v souladu se zavedenými směrnicemi, postupy a kontrolními mechanismy Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika zákazníků. Rizikovost zákazníků je posuzována na základě komplexního hodnocení úvěrového ratingu zákazníka v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Neuhrazené pohledávky od zákazníků jsou průběžně monitorovány.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým peněžním závazkům, zejména co se týče úhrady částek splatných dodavatelům a splátek bankovních úvěrů a půjček. Společnost riziko nedostatku finančních prostředků sleduje za použití různých nástrojů k plánování likvidity. K nim patří následující činnosti:

- udržování odpovídajícího zůstatku likvidních zdrojů;
- flexibilní využití bankovních úvěrů, kontokorentů a půjček;
- projekce budoucích peněžních toků z provozní činnosti.

Měnové riziko

Měnové riziko je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje bude měnit v důsledku změn směnných kurzů.

Společnost je vystavena měnovému riziku u nákupu dluhopisů denominovaných v jiné měně než příslušná funkční měna účetních jednotek, tedy Kč.

Funkční měnou Společnosti je česká koruna a významná část výnosů a nákladů je realizována primárně v českých korunách.

Tržní riziko

Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv společnosti CPI BYTY v důsledku neočekávaných změn tržních podmínek, jako jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby. Společnost je vystavena různým rizikům spojených s dopadem výkyvů v běžných tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky. Úrokové riziko je riziko, kde se reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančních nástrojů mění v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

K 31. prosinci 2014 byla Společnost vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z její podnikatelské činnosti:

Riziko odchodu klíčových osob

Riziko odchodu klíčových osob představuje riziko, že společnost CPI BYTY nebude schopna udržet a motivovat osoby, které jsou klíčové z hlediska schopností společnosti CPI BYTY vytvářet a uskutečňovat klíčové strategie společnosti CPI BYTY. Mezi klíčové osoby společnosti CPI BYTY patří členové managementu společnosti CPI BYTY.

Závislost společnosti CPI BYTY na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost CPI BYTY podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou její hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných platit nájem a provozovat nemovitosti vlastněné společností CPI BYTY. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci společnosti CPI BYTY.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

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

Riziko související s vývojem tržního nájemného

Významnou oblastí podnikání společnosti CPI BYTY je nájemní bydlení. Postupné uvolňování regulovaného nájemného na základě zákona o jednostranném zvyšování nájemného, mělo pozitivní dopad na hospodářské výsledky společnosti CPI BYTY. Deregulace nájemného byla ukončena v České republice k 31. prosinci 2012 a od té doby jsou nájmy všech bytů určovány pouze na základě tržních podmínek. Tržní nájemné na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Společnost CPI BYTY je tedy vystavena riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu i klesající tendence a to pokud by nabídka nájemních bytů v podstatné míře převážila poptávku po nájemním bydlení (např. v důsledku oživení ekonomiky se zvýší příjmová situace jednotlivců, hypoteční úvěry budou opět snadněji dostupné, čímž se zvýší zájem o vlastní bydlení). Případné snižování tržního nájemného by mohlo mít negativní dopad na hospodaření společnosti CPI BYTY.

Závislost společnosti CPI BYTY na míře zadlužování cílové skupiny nájemců

Společnost CPI BYTY je do jisté míry závislá na platební schopnosti cílové skupiny nájemců, avšak není v jejich 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 společnosti CPI BYTY a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek.

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

Budoucí případné změny preferencí nájemců, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o nájemní bydlení. Nárůst preference vlastního bydlení oproti nájemnímu může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemců.

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 poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

V případě že nemovitosti vlastněné Společností jsou podstatně poškozeny přírodní nebo nějakou jinou nepředvídatelnou událostí nebo se vyskytne nenadálá potřeba oprav, je možné, že tato událost podstatně sníží tržní hodnotu nemovitostí. Stejný efekt se může vyskytnout, pokud Společnost řádně neudrží nemovitosti ať z nedostatku likvidity nebo z jiných důvodů.

Rizika spojená s pojištěním majetku Společnosti

Společnost CPI BYTY uzavřela smlouvy na pojištění majetku. Pojištění majetku Společnosti je sjednáno, aby krylo 100% hodnoty pojištěného majetku. Nicméně Společnost nemůže garantovat, že platby pojistného nebudou mít negativní dopad na její aktiva a ekonomickou a finanční situaci způsobenou nedostatkem peněžních prostředků.


Riziko zahájení insolvenčního řízení

Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti společnosti CPI BYTY, by společnost CPI BYTY byla omezena po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti CPI BYTY.


Kodex řízení a správy společností

Společnost CPI BYTY nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společností. Společnost CPI BYTY dodržuje všechna ustanovení Obchodního zákoníku týkající se práv akcionářů - především jejich práva ovlivňovat společnost CPI BYTY v určitých základních věcech, jako jsou volba členů představenstva a změny stanov. Společnost CPI BYTY řádně svolává valné hromady a zajišťuje rovné zacházení se všemi akcionáři. Při plnění svých zákonných povinností společnost CPI BYTY pravidelně informuje o finanční situaci, výkonnosti, vlastnictví a řízení. Nad rámec svých zákonných povinností společnost CPI BYTY průběžně informuje o všech podstatných záležitostech mající dopad na její činnost. Důvodem, proč společnost CPI BYTY nevytvořila ani nepřijala žádný kodex, je především skutečnost, že akcie emitované společností CPI BYTY nejsou veřejně obchodovány a také existující jednoduchá akcionářská struktura s jediným akcionářem.

Praha, 13. dubna 2015



Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.



Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2014

**Zpráva o vztazích mezi
ovládající osobou a osobou ovládanou a o vztazích mezi
ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

vypracovaná

podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů

statutárním orgánem společnosti CPI BYTY, a.s.

IČ: 262 28 700, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl B, vložka 7990

Obsah:

1. Preambule zprávy
2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
3. Přehled jednání, opis uskutečněných a přijatých smluv, jiných právních úkonů a opatření ve vztahu k ovládající osobě a propojeným osobám, přehled protiplnění
4. Závěr

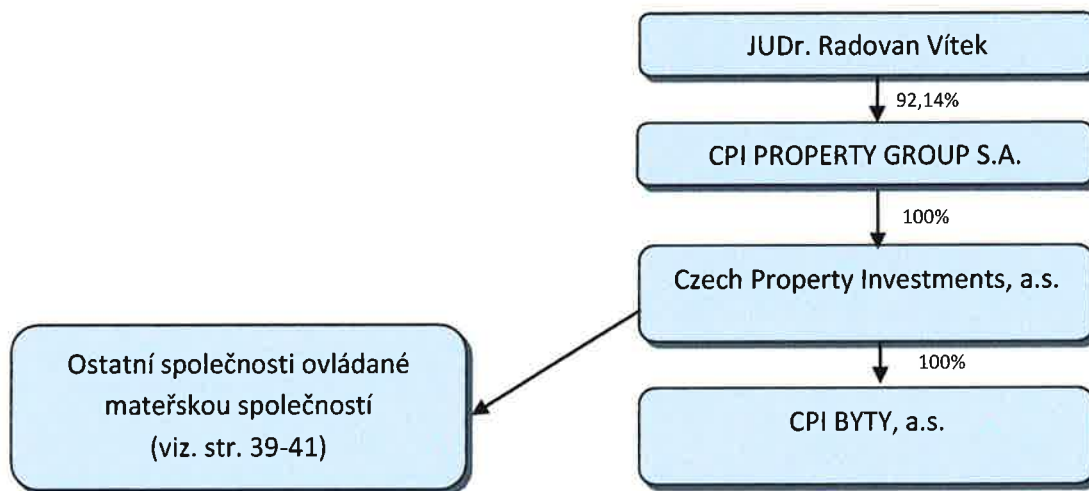
V Praze dne 31. března 2015

I. Preambule

Zpráva je zpracována statutárním orgánem společnosti CPI BYTY, a.s. v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva je vypracována za účetní období roku 2014.

II. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou



Společnost:

Obchodní firma: CPI BYTY, a.s.
Sídlo: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
IČ: 262 28 700
Spisová značka: B 7990
Právní forma: Akciová společnost

Předmět činnosti:

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

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva: Mgr. Kristína Magdolenová
Člen představenstva: Ing. Zdeněk Havelka

Základní kapitál: 2 000 000 Kč
Splaceno: 100%

(dále jako „Ovládaná osoba“ nebo „Dceřiná společnost“).

Úloha ovládané osoby je spravování nemovitostí, bytů a nebytových prostor v České republice.

Způsob a prostředky ovládní: k 31. prosinci 2014 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastníci 100 % akcií společnosti CPI BYTY. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společnost

Obchodní firma:	Czech Property Investments, a.s.
Sídlo:	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
Spisová značka:	B 1115
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	<ul style="list-style-type: none">• Činnost účetních poradců, vedení účetnictví• Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor• Provádění veřejných dražeb – dobrovolných• Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva:	Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva:	Ing. Zdeněk Havelka

Základní kapitál: 6 186 996 800 Kč

Jediný akcionář: CPI PROPERTY GROUP S.A.

(dále jako „Mateřská společnost“ nebo „Ovládající osoba“).

Společnosti ovládané Mateřskou společností přímo nebo nepřímo viz. níže přiložený seznam společností.

(dále „Ostatní ovládané osoby“)

Společnost ovládající Mateřskou společnost

Obchodní firma:	CPI PROPERTY GROUP S.A.
Sídlo:	40, rue de la Vallée, L 2661 Lucemburg

Spisová značka:	B 102254
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	<ul style="list-style-type: none">• získávání nemovitostí, majetková účast a poskytování půjček ve společnostech tvořící součást skupiny.
Statutární orgán – představenstvo:	
Předseda představenstva:	Edward Hughes
Člen představenstva:	Philippe Magistretti
Člen představenstva:	Martin Němeček
Člen představenstva:	Oliver Schlink
Člen představenstva:	Radovan Vítek
Člen představenstva:	Tomáš Salajka
Základní kapitál:	330 376 830,00 EUR

(dále jako „CPI PROPERTY GROUP“, příp. „Společnost ovládající Mateřskou společnost“)

III.

Přehled jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob; přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými; vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI; zhodnocení statutárního orgánu výhod a nevýhod plynoucích pro Ovládanou osobu v rámci skupiny CPI; prohlášení o újmě.

A. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takoveto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby

Společnost CPI BYTY nakoupila dluhopisy od Czech Property Investments, a.s. v celkové výši 7 219 tis. EUR.

B. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

Smlouva o úvěru se společností Czech Property Investments, a.s. ze dne 1. ledna 2013.

Smlouva o úvěru se společností Czech Property Investments, a.s. na základě smlouvy o postoupení úvěru společností Haines s.r.o. na společnost Czech Property Investments, a.s. ze dne 23. března 2011.

Smlouva s CPI – Facility, a.s. o správě majetku ze dne 1. ledna 2011.

Smlouva s CPI Management, s.r.o. o správě majetku ze dne 1. ledna 2012.

Smlouva se společností Hraničář, a.s. o nájmu nebytových prostor ze dne 20. listopadu 2011.

C. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI

Mezi Ovládanou osobou a ostatními společnostmi ve skupině CPI existují následující smluvní vztahy:

Smlouva o úvěru se společností U Svatého Michala, a.s. ze dne 18. prosince 2013.

Smlouva o úvěru se společností HD Investment s.r.o. ze dne 25. října 2013.

D. Ostatní právní úkony

V roce 2014 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI BYTY a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI BYTY a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

E. Ostatní opatření, jejich výhody a nevýhody, poskytnutá plnění, přijatá protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI BYTY přijata či uskutečněna žádná opatření.

Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI BYTY přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění.

Hodnota transakcí mezi propojenými osobami je uvedena v příloze individuální účetní závěrky za rok 2014 společnosti CPI BYTY.

Statutární orgán má za to, že pro Ovládanou osobu ze skutečnosti, že je součástí skupiny CPI, plynou výhody spočívající zejména v přístupu k administrativnímu, právnímu a finančnímu zázemí poskytovanému v rámci Skupiny, které by jinak Ovládaná osoba musela zajišťovat sama. Statutární orgán má dále za to, že Ovládané osobě neplynou z postavení ve Skupině žádné nevýhody.

F. Prohlášení o újmě

Představenstvo ovládané osoby prohlašuje, že společnosti CPI BYTY nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, uskutečnění výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

IV. Závěr

Statutární orgán konstatuje, že zpráva je úplná a že zveřejnění dalších informací, zejména pokud se týká rozšíření rozsahu nebo hloubky údajů podléhá režimu obchodního tajemství dle § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společností:

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %	Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
ABLON s.r.o.	100,00	CPI - Real Estate, a.s.	100,00
Airport City s.r.o.	100,00	CPI - Štupartská, a.s.	100,00
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100,00	CPI - Zbraslav, a.s.	100,00
Balvinder, a.s.	100,00	CPI Alfa, a.s.	100,00
Baudry Alfa, a.s.	100,00	CPI Beta, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00	CPI BYTY, a.s.	100,00
Baudry, a.s.	100,00	CPI City Center ÚL, a.s.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00	CPI Delta, a.s.	100,00
BAYTON Delta, a.s.	100,00	CPI East, s.r.o.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	86,50	CPI Epsilon, a.s.	100,00
Beroun Property Alfa, a.s.	100,00	CPI Flats, a.s.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00	CPI Group, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00	CPI Heli, s.r.o.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00	CPI Hotels Properties, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00	CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00	CPI Lambda, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00	CPI Management, s.r.o.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00	CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00	CPI Národní, s.r.o.	100,00
CD Property s.r.o.	100,00	CPI North, s.r.o.	100,00
Conradian, a.s.	100,00	CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00	CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00
CPI - Facility, a.s.	100,00	CPI Park Žďárek, a.s.	100,00
CPI - Krásné Březno, a.s.	100,00	CPI Property, s.r.o.	100,00
CPI - Land Development, a.s.	100,00	CPI Reality, a.s.	100,00
CPI - Orlová, a.s.	100,00	CPI Retail MB s.r.o.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika		Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	
	Vlastnický podíl %		Vlastnický podíl %
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00	Marissa Omega, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00	Marissa Omikrón, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	100,00	Marissa Sigma, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00	Marissa South, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00	Marissa Tau, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00	Marissa Théta, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	100,00	Marissa West, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00	Marissa Yellow, a.s.	100,00
CPI Retails ONE, a.s.	100,00	Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00	Marissa, a.s.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00	MB Property Development, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00	Modřanská Property, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00	MUXUM, a.s.	100,00
CPI South, s.r.o.	100,00	Nymburk Property Development, a.s.	100,00
CPI West, s.r.o.	100,00	OC Nová Zdaboř a.s.	100,00
CURITIBA, a.s.	100,00	OC Spektrum, s.r.o.	100,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00	Olomouc City Center, a.s.	100,00
Český Těšín Property Development, a.s.	100,00	Olomouc Office, a.s.	100,00
Družstvo Land	100,00	Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00
EMH North, s.r.o.	100,00	Platněřská 10 s.r.o.	100,00
EMH South, s.r.o.	100,00	Prague Property Development, s.r.o.	100,00
EMH West, s.r.o.	100,00	Příbor Property Development, s.r.o.	100,00
Farhan, a.s.	100,00	Příkopy Property Development, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	100,00	Quadrio Residence, s.r.o.	100,00
HD Investment s.r.o.	100,00	Statenice Property Development, a.s.	100,00
Hraničář, a.s.	100,00	Strakonice Property Development, a.s.	100,00
IGY2 CB, a.s.	100,00	Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Jeseník Investments, a.s.	100,00	Svitavy Property Development, a.s.	100,00
Kerina, a.s.	100,00	Telč Property Development, a.s.	100,00
LD Praha, a.s.	100,00	Trutnov Property Development, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00	Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Malerba, a.s.	100,00	Třinec Property Development, a.s.	100,00
Marissa Delta, a.s.	100,00	Týniště Property Development, s.r.o.	100,00
Marissa East, a.s.	100,00	U Svatého Michala, a.s.	100,00
Marissa Epsilon, a.s.	100,00	VERETIX, a.s.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00	Vigano, a.s.	100,00
Marissa Ióta, a.s.	100,00	VM Property Development, a.s.	100,00
Marissa Kappa, a.s.	100,00	Vyškov Property Development, a.s.	100,00
Marissa Lambda, a.s.	100,00	Žďár Property Development, a.s.	100,00
Marissa North, a.s.	100,00	Ždírec Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie		First Chance Kft.	100,00
CPI FRANCE aSASU	100,00	First Site Kft.	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00	GLOBAL CENTER Kft.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey		GLOBAL DEVELOPMENT Kft.	100,00
CPI Management International Limited	100,00	GLOBAL ESTATES Kft.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko		Global Immo Kft.	100,00
ACGATE Kft.	100,00	GLOBAL INVESTMENT Kft.	100,00
Airport City Kft.	100,00	GLOBAL MANAGEMENT Kft.	100,00
Arena Corner Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	GLOBAL PROPERTIES Kft.	100,00
B.C.P. Kft.	100,00	Hotel Rosslyn Kft.	100,00
Bright Site Kft.	100,00	HUNGATE 2013 Kft.	100,00
Century City Kft.	100,00	ICL 1 Budapest Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00	Insite Kft.	100,00
Duna Office Center Kft.	100,00	Leriegos Kft.	100,00
		New Field Kft.	100,00
		New Sites Kft.	100,00
		SCTO, Kft.	100,00

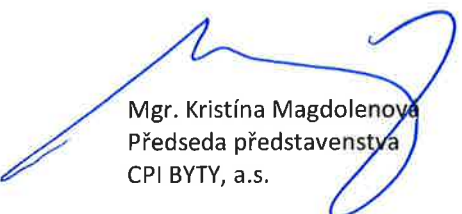
STRIPMALL Management Kft.	100,00
Szolgálatatóház Kft.	100,00
ZPS Kft.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Irsko	Vlastnický podíl %
CPI Finance Ireland Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Lucembursko	Vlastnický podíl %
ENDURANCE ASSET, S.á r.l	100,00
Polma 1 S.á r.l	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Nizozemsko	Vlastnický podíl %
CPI Finance Netherlands B.V.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Polsko	Vlastnický podíl %
ABLON sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Sp. Z o.o.	100,00
GADWALL Sp. z o.o.	100,00
GARET Investment Sp. z o.o.	100,00
Prosta 69 Sp. Z o.o.	100,00
SPH Properties Sp. z o.o.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rumunsko	Vlastnický podíl %
ABLON Bucharest Real Estates Development S.R.L	100,00
DH Est-Europe Real Estate SRL	100,00
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00
ES Hospitality S.R.L.	100,00
LN Est-Europe Development SRL	100,00
MH Bucharest Properties S.R.L	88,00
RSL Est-Europe Properties SRL	100,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Slovensko	Vlastnický podíl %
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Retails FIVE, a.s.	100,00
CPI Retails FOUR, a.s.	100,00
CPI Retails THREE, a.s.	100,00


Společnosti kontrolované JUDr. Radovanem Vitkem – Česká republika	Vlastnický podíl %
Cerrini, s.r.o.	100,00
Materali, a.s.	100,00
Mondello, a.s.	100,00
ZIBA Art s.r.o.	100,00
Pietroni, s.r.o.	100,00

Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
ELAMOR, a.s.	100,00
Komárno Property Development, a.s.	100,00
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Michalovce Property Development, a.s.	100,00
NERONTA, a.s.	100,00
Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Ružomberok Property Development, a.s.	100,00
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Zvolen Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	Vlastnický podíl %
CPI FINANCE (BVI) LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Kypr	Vlastnický podíl %
ALAMONDO LIMITED	100,00
Avacero Ltd.	100,00
AVIDANO LIMITED	100,00
BREGOVA LIMITED	100,00
Codiazella Ltd	100,00
CPI CYPRUS LIMITED	100,00
DERISA LIMITED	100,00
DORESTO LIMITED	100,00
GOMENDO LIMITED	100,00
GORANDA LIMITED	100,00
ISTAFIA LIMITED	100,00
JONVERO LIMITED	100,00
LERIEGOS LIMITED	100,00
MESARGOSA LIMITED	100,00
OSMANIA LIMITED	100,00
PRINGIPO LIMITED	100,00
SASHKA LIMITED	100,00
SHAHEDA LIMITED	100,00
TUNELIA LIMITED	100,00
Volanti Ltd.	100,00
ZLATICO LIMITED	100,00

Společnosti kontrolované JUDr. Radovanem Vitkem – Česká republika	Vlastnický podíl %
Rivaroli, a.s.	100,00
Robberg, a.s.	100,00
Vila Šárka, a.s.	100,00
Zacari, a.s.	100,00
ZIBA, o.p.s.	zakladatel

V Praze, 31. března 2015


Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.


Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

FINANČNÍ VÝKAZY

Individuální finanční výkazy k 31. prosinci 2014

Výkaz o finanční pozici

Výkaz o úplném výsledku

Výkaz peněžních toků

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Příloha k finančním výkazům

Účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2014



CPI BYTY, a.s.

Výkaz o finanční pozici

	Bod	31. prosince 2014	31. prosince 2013
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	7 503 858	7 571 869
Pozemky, budovy a zařízení	3.2	625	962
Nakoupené dluhopisy	3.3	196 908	--
Dlouhodobá aktiva celkem		7 701 391	7 572 831
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3.5	488 941	479 708
Poskytnuté úvěry	3.4	385	24 005
Nakoupené dluhopisy	3.3	7 932	4 704
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.6	97 657	107 780
Krátkodobá aktiva celkem		594 915	616 197
AKTIVA CELKEM		8 296 306	8 189 028
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	3.7	2 000	2 000
Ostatní fondy	3.7	2 119 582	2 119 582
Výsledek hospodaření minulých let		1 297 430	1 214 511
Vlastní kapitál celkem		3 419 012	3 336 093
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.8	226 532	145 761
Vydané dluhopisy	3.9	2 651 348	2 933 789
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.10	5 375	43 348
Odložený daňový závazek	3.12	1 150 469	1 154 016
Dlouhodobé závazky celkem		4 033 724	4 276 914
Krátkodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.8	38 684	29 664
Vydané dluhopisy	3.9	368 052	95 334
Závazky z titulu daně z příjmu		3 520	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.10	433 314	447 457
Rezervy	3.11	--	3 566
Krátkodobé závazky celkem		843 570	576 021
Závazky celkem		4 877 294	4 852 935
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		8 296 306	8 189 028

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Výkaz o úplném výsledku

	Bod	2014	2013
Příjmy z pronájmu	4.1	493 213	480 304
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem	4.2	-386	-5 599
Náklady na provoz nemovitosti	4.3	-259 830	-446 864
Čisté výnosy z pronájmu a služeb		232 997	27 841
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	26 011	334 044
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.5	-12 407	-54 919
Správní náklady	4.6	-12 982	-9 742
Ostatní výnosy	4.7	3 334	8 458
Ostatní náklady	4.8	-3 508	-36 750
Provozní výsledek hospodaření		233 445	268 932
Finanční výnosy	4.9	15 066	156
Finanční náklady	4.10	-165 619	-163 595
Čisté finanční náklady		-150 553	-163 439
Zisk před zdaněním		82 892	105 493
Daň z příjmů	4.11	27	-23 661
Zisk z pokračujících činností		82 919	81 832
Zisk za účetní období		82 919	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období		82 919	81 832
Zisk připadající na vlastníky Společnosti		82 919	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		82 919	81 832
Zisk na akcii			
Základní zisk na akcii	3.7	4 146	4 092
Zředěný zisk na akcii	3.7	4 146	4 092

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Přehled o peněžních tocích

	Bod	2014	2013
Provozní činnost			
Zisk před zdaněním		82 892	105 493
Úpravy o:			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	-26 011	-334 044
Čisté úrokové náklady	4.9, 4.10	150 553	163 439
Snížení hodnoty aktiv	4.8	-22	28 292
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	4.5	12 407	54 919
Odpisy		337	337
Ostatní nepeněžní transakce		12 850	--
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		233 006	18 436
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	3.5	-11 714	8 615
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	3.10	-53 593	-65 138
Změna stavu rezerv	3.11	-3 566	-976
Daň z příjmů		--	17 581
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		164 133	-21 482
Investiční činnosti			
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	4.5	109 213	168 271
Pořízení investic do nemovitostí	3.1	-23 860	-44 954
Pořízení dluhopisů	3.3	-199 584	--
Ostatní úvěry - splacení /čerpání	3.4	23 862	-24 000
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-90 369	99 317
Finanční činnost			
Příjmy z prodeje dluhopisů		--	2 927 914
Vyplacené podíly na zisku	3.7	--	-140 000
Čerpání / (splátky) úvěrů a půjček	3.8	82 687	-2 910 830
Splátky závazků z finančního leasingu	3.8	-304	-284
Zaplacené úroky	3.9	-166 270	-36 533
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-83 887	-159 733
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-10 123	-81 898
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		107 780	189 678
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		97 657	107 780

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2013	2 000	2 119 582	1 272 679	3 394 261
Zisk za účetní období	--	--	81 832	81 832
Úplný výsledek celkem za účetní období	--	--	81 832	81 832
Podíly na zisku			-140 000	-140 000
Zůstatek k 31. prosinci 2013	2 000	2 119 582	1 214 511	3 336 093
Zůstatek k 1. lednu 2014	2 000	2 119 582	1 214 511	3 336 093
Zisk za účetní období	--	--	82 919	82 919
Úplný výsledek celkem za účetní období	--	--	82 919	82 919
Podíly na zisku	--	--	--	--
Zůstatek k 31. prosinci 2014	2 000	2 119 582	1 297 430	3 419 012

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Příloha účetní závěrky

1 Všeobecné informace

CPI BYTY, a.s. (dále „Společnost“ nebo „CPI BYTY“) je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 14. listopadu 2000.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem bytů a nebytových prostor.

Sídlo Společnosti

Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
Česká republika

Identifikační číslo

262 28 700

Akcionář

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s. (dále „CPI a.s.“) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 427 16 161. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP, kterou ovládá pan JUDr. Radovan Vítek.

Vedení Společnosti:

k 31. prosinci 2014

Představenstvo

Předseda

Mgr. Kristína Magdolenová, od 15. února 2014

Členové

Ing. Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

Dozorčí rada

Členové

JUDr. Radovan Vítek, od 8. června 2011

k 31. prosinci 2013

Představenstvo

Předseda

Marek Stublej, od 15. března 2010

Členové

Milan Trněný, od 15. března 2010

Ing. Zdeněk Havelka, od 15. března 2010

Dozorčí rada

Předseda

Ing. Pavel Semrád, od 15. března 2010

Členové

Mgr. Josef Štolba, od 8. června 2011

JUDr. Radovan Vítek, od 8. června 2011

Změny v představenstvu a dozorčí radě

Milan Trněný byl odvolán jako člen dozorčí rady dne 15. ledna 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014. Marek Stublej byl odvolán jako předseda představenstva dne 14. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014. Kristína Magdolenová byla jmenována předsedkyní představenstva s platností od 15. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014. Mgr. Josef Štolba a Ing. Pavel Semrád byli odvoláni jako členové dozorčí rady dne 9. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014.

Zaměstnanci

K 31. prosinci 2014 Společnost zaměstnávala 72 zaměstnanců (k 31. prosinci 2013 – 76 zaměstnanců).

2 Přehled zásadních účetních postupů

2.1 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Vydání této účetní závěrky bylo schváleno představenstvem dne 13. dubna 2015.

(b) Nové standardy

Při přípravě této účetní závěrky Společnost posoudila dopad nových či změněných standardů a interpretací, které musejí být povinně aplikovány pro účetní období začínající 1. lednem 2014.

- **IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 27 Individuální účetní závěrka**
Standard IFRS 10 stanoví, že při analýze ovládnání všech subjektů, do nichž bylo investováno, včetně subjektů, které jsou v současnosti účelovými subjekty podle SIC-12, má být uplatňován jediný model. Standard IFRS 10 zavádí nové požadavky na posouzení ovládnání, které se liší od stávajících požadavků uvedených ve standardu IAS 27 (2008). Tento nový model rovněž obsahuje požadavky na zveřejňování a požadavky týkající se vypracování konsolidované účetní závěrky.
- **IFRS 11 - Společná ujednání**
Tento standard ruší a nahrazuje standard IAS 31 Podíl ve společných podnicích. IFRS 11 se zabývá tím, jak klasifikovat společné ujednání, jež je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Podle IFRS 11 existují dva typy společných ujednání: společná činnost a společný podnik (joint venture). Tyto dva typy společných ujednání se rozlišují podle práv a povinností stran v rámci ujednání. Podle IFRS 11 již není existence samostatného subjektu dostatečnou podmínkou pro to, aby bylo společné ujednání klasifikováno jako společný podnik, zatímco podle IAS 31 bylo vytvoření právně samostatné společnosti klíčovým faktorem pro určení, zda by společné ujednání mělo být klasifikováno jako spoluovládaná jednotka.
- **IFRS 12 - Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách.**
IFRS 12 je nový standard o zveřejňování, který stanovuje, co potřebují zveřejnit ve svých ročních konsolidovaných účetních závěrkách účetní jednotky, které mají podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách (obecně stejné jako v případě jednotek zvláštního určení podle SIC 12). Cílem IFRS 12 je poskytnout uživatelům účetní závěrky informace, které jim pomohou posoudit povahu a rizika spojená s podíly vykazující účetní jednotky v jiných jednotkách a dopady těchto podílů na její účetní závěrku. IFRS 12 vyžaduje rozsáhlá zveřejnění. Níže uvedená tabulka obsahuje některá zveřejnění požadovaná standardem IFRS 12.
- **IAS 32 - Finanční nástroje - Vykazování**
Novelizace IAS 32 nezavádí nová pravidla pro započtení finančních aktiv a finančních závazků, nýbrž objasňuje kritéria pro započtení s cílem vyřešit otázku jejich nejednotného uplatňování. Dle novelizovaného standardu má účetní jednotka okamžitě vymahatelné právo na započtení, pokud toto právo:

 - není podmíněno budoucí událostí a
 - je vymahatelné jak za normálních okolností, tak i v případě neplnění, platební neschopnosti nebo úpadku účetní jednotky a všech protistran.

- **IAS 36 - Snížení hodnoty aktiv**

Nová podoba standardu uvádí, že zpětně získatelné částky by měly být zveřejňovány pouze u těch jednotlivých aktiv (včetně goodwillu) či peněžotvorných jednotek, u nichž byla v průběhu účetního období zaúčtována či zrušena ztráta ze snížení hodnoty.

Dále novelizovaný standard požaduje zveřejnění následujících doplňujících údajů v případě, že v účetním období došlo k zaúčtování či zrušení snížení hodnoty jednotlivých aktiv (včetně goodwillu) či peněžotvorných jednotek a zpětně získatelná částka vychází z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej:

- úroveň hierarchie reálných hodnot dle IFRS 13, v jejímž rámci je zařazeno ocenění aktiva či peněžotvorné jednotky reálnou hodnotou;
- v případě ocenění reálnou hodnotou zařazených v hierarchii reálných hodnot do úrovně 2 a 3 – popis použitých metod oceňování a případných změn těchto metod oceňování spolu s důvody, které k těmto změnám vedly;
- v případě ocenění reálnou hodnotou zařazených v hierarchii reálných hodnot do úrovně 2 a 3 – veškeré klíčové předpoklady (tzn. předpoklady, na které je zpětně získatelná částka nejcitlivější) použité při stanovení reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Pokud se reálná hodnota snížená o náklady na prodej stanoví metodou současné hodnoty, měla by se zveřejnit diskontní sazba (sazby) použitá při stávajícím i předchozím ocenění.

- **IAS 39 - Finanční nástroje účtování a oceňování**

Úpravy standardu IAS 39 poskytují úlevu z požadavku přerušit zajišťovací účetnictví v případě, že byla za jistých okolností provedena novace zajišťovacího derivátu označeného jako zajišťovací nástroj. Tyto úpravy rovněž objasňují, že veškeré změny reálné hodnoty derivátů označených jako zajišťovací nástroj vzniklé v důsledku novace by měly být brány v úvahu při posuzování a oceňování účinnosti zajištění. Tyto úpravy vyžadují retrospektivní použití. Společnost v současné době institut zajišťovacího účetnictví nevyužívá.

Novely výše uvedených standardů nemají významný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací dosud neúčinných k 31. prosinci 2014 a neaplikovaných při sestavování této účetní závěrky. Avšak následující změny mohou mít vliv na budoucí účetní závěrky Společnosti.

- **IFRS 9 - Finanční nástroje**

IFRS 9 (2009) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 (2009) jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmluvněných peněžních tocích. IFRS 9 (2010) zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IASB v současné době aktivně pracuje na projektu vytvoření omezených dodatků ke klasifikaci a ocenění dle IFRS 9 a vytvoření nových požadavků týkajících se snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. IFRS 9 (2010) a (2009) vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2018, přičemž jejich dřívější použití je povoleno.

- **Interpretace IFRIC 21 - Odvody**

Interpretace vyjasňuje, že událostí zakládající závazek, z níž vyplývá závazek platit odvody, je činnost popsána v příslušné legislativě, která je impulsem k úhradě příslušného odvodu. Pokud taková událost nastává postupně v průběhu časového období, o souvisejícím závazku je účtováno

postupně. Jestliže událost zakládající závazek, z níž vyplývá závazek platit odvody, představuje dosažení minimální hranice provádění určité aktivity, pak je o závazku účtováno v okamžiku dosažení této minimální hranice. Společnost v současné době nepředpokládá, že by tato interpretace měla významný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

(c) Způsob oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě následujících položek ve výkazu o finanční pozici:

- investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou,
- finanční instrumenty jsou oceněny reálnou nebo zůstatkovou hodnotou.

(d) Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní uzávěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce, není-li uvedeno jinak.

(e) Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v bodě:

- 2.2 (c) – Investice do nemovitostí,
- 5.6 – Finanční instrumenty a reálné hodnoty

2.2 Významné účetní postupy a politiky

S výjimkou změn uvedených v kapitole 2.1 (b) Nové standardy, účetní postupy a politiky uvedené níže byly aplikovány konzistentně na všechna účetní období vykázaná v této účetní závěrce.

(a) Podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na Společnost. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užitků z jejích aktivit. Skupina při vyhodnocování kontroly zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou aktuálně uplatnitelná.

Společnost oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve drženého podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku; mínus
- čistá vykázaná částka (zpravidla reálná hodnota) identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento přebytek negativní, je v hospodářském výsledku okamžitě vykázán přínos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázány v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Společnosti vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům mateřské společnosti.

(b) Podnikové kombinace mezi účetními jednotkami pod společnou kontrolou

Podnikové kombinace vyplývající z převodu podílů ve společnostech, které jsou pod kontrolou akcionáře, který řídí skupinu, jsou zúčtovány, jako kdyby k akvizici došlo na počátku vykazovaného období. Pořízená aktiva a závazky jsou vykázány v účetní hodnotě zúčtované dříve v konsolidované účetní závěrce akcionáře ovládajícího Společnost. Složky vlastního kapitálu pořízených účetních jednotek jsou přiřazeny ke stejným složkám vlastního kapitálu Společnosti a všechny zisky/ztráty jsou vykázány přímo ve vlastním kapitálu.

(c) Cizí měny

(i) Funkční měny

Funkční měnou Společnosti je česká koruna, neboť Společnost je zapsána do obchodního rejstříku v České republice a provozuje zde rovněž svou podnikatelskou činnost.

(ii) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušné funkční měny Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva denominovaná v zahraniční měně se k rozvahovému dni přepočítají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzový zisk/ztráta u peněžních položek je rozdíl mezi amortizovanou hodnotou ve funkční měně k začátku období, upravený o efektivní úrokovou sazbu a platby během období, a amortizovanou hodnotou v cizí měně přepočtenou kurzem platným na konci období.

Nepeněžní aktiva a pasiva v cizích měnách, která jsou oceňována reálnou hodnotou, jsou přepočtena na funkční měnu kurzem platným k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, jsou přepočteny kurzem platným k datu transakce.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty s výjimkou rozdílů vznikajících při přepočtu přípustného zajištění peněžních toků (za předpokladu, že je zajištění účinné), které jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku.

(d) Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je držena za účelem dosažení příjmu z pronájmu, nebo kapitálového zhodnocení, případně obojího. Investice do nemovitosti je při prvotním zachycení oceněna pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do nemovitosti do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití a aktivované výpůjční náklady.

Nezávislá externí znalecká společnost, disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2014, resp. 2013. Výsledky nezávislého znaleckého posudku byly dále analyzovány oceňovací komisí Společnosti a zváženy při finálních odhadech reálné hodnoty provedených vedením. Byly použity následující metody ocenění investic do nemovitostí dle jejich členění do segmentů.

(i) Rezidenční nemovitosti

Rezidenční nemovitosti byly oceněny metodou diskontovaných peněžních toků. Výpočet diskontovaných peněžních toků vychází z ocenění příjmu z pronájmu se zohledněním nepřeúčtovatelných nákladů a s použitím diskontní sazby pro stávající riziko týkající se příjmu po dobu 10 let. Po 10 letech je vypočtena rozhodná zbytková hodnota (exit scenario).

(ii) Pozemky a neobsazené budovy

Pozemky a neobsazené budovy byly oceněny pomocí metody přímého porovnání s cílem určit hodnotu dané nemovitosti v jejím stávajícím stavu. Bylo provedeno porovnání jiných pozemků/budov obdobného charakteru, které jsou v obdobné lokalitě v současnosti na trhu. Tato metoda ocenění je nejužitečnější, pokud byla v nedávné době na trhu prodána řada podobných nemovitostí nebo pokud jsou tyto nemovitosti v současné době na předmětném trhu s nemovitostmi na prodej. Díky tomuto přístupu je získána informace o hodnotě porovnáním předmětné nemovitosti s cenami podobných nemovitostí.

Prodejní ceny, které jsou považovány za nejvhodnější ke srovnání, obvykle naznačují rozpětí, v němž se bude pohybovat hodnota předmětné nemovitosti. Odhadce odhadl podobnost nebo rozdílnost předmětné nemovitosti a srovnatelných prodaných nemovitostí na základě různých ukazatelů. Na prodejní ceny srovnatelných nemovitostí se poté uplatnily procentní úpravy, neboť ceny těchto nemovitostí jsou již známy, zatímco hodnota předmětné nemovitosti známa není.

Zisk či ztráta z prodeje investice do nemovitosti (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(e) Najatý majetek

Najatý majetek, u něhož Společnost přejímá v podstatě všechna rizika a přínosy spojené s vlastnictvím, je klasifikován jako finanční leasing. Najatý majetek je při prvotním zachycení oceněn reálnou hodnotou nebo současnou hodnotou minimálních budoucích splátek, přičemž se použije nižší z těchto dvou hodnot.

Po prvotním zachycení je o daném majetku účtováno v souladu s účetním postupem vztahujícím se na daný majetek.

Ostatní nájem jsou operativním leasingem a kromě investic do nemovitostí není najatý majetek vykázán ve výkazu o finanční pozici Společnosti. Nemovitosti držené v rámci operativního leasingu, které odpovídají definici investice do nemovitosti, jsou jednotlivě klasifikovány jako investice do nemovitosti. Investice do nemovitostí v rámci operativního leasingu jsou ve výkazu o finanční pozici Společnosti vykázány v reálné hodnotě. Splátky leasingu jsou účtovány dle účetní politiky 2.2(n).

(f) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Zachycení a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávký (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnot (viz účetní politika 2.2(j)).

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, a je-li to relevantní, původní odhad nákladů na demontáž a odstranění stavebních zařízení a obnovení stavebního místa, na kterém jsou tato zařízení umístěna, aktivované výpůjční náklady a poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Pokud mají složky pozemků, budov a zařízení různou dobu životnosti, jsou vykázány jako samostatné položky (významné složky) pozemků, budov a zařízení.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(ii) Přeřazení do investic do nemovitostí

V okamžiku, kdy se vlastníkem užívaná nemovitost stane investicí do nemovitosti, se daná nemovitost přecení na reálnou hodnotu a přeřadí do investic do nemovitostí. Případný zisk z přecenění se účtuje do výsledku hospodaření v rozsahu, v němž kompenzuje předchozí snížení hodnoty dané nemovitosti, přičemž jakýkoliv zbývající zisk je účtován do ostatního úplného výsledku a vykázán v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Případná ztráta se okamžitě účtuje do výsledku hospodaření.

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobný budoucí ekonomický přínos spojený s těmito výdaji. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, kdy vzniknou.

(iv) Odpisy

Položky pozemků, budov a zařízení se do výsledku hospodaření odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti. Najatý majetek je odepisován po dobu trvání nájmu nebo po dobu životnosti majetku, a to vždy po tu, která je kratší, pokud není dostatečně jisté, že Společnost majetek na konci trvání nájmu získá do vlastnictví. Pozemky se neodepisují.

Položky pozemků, budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou instalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2014	2013
Zařízení	10 let	10 let
Automobily	5 let	5 let
Inventář	5 let	5 let
Počítače	3 roky	3 roky

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(g) Nehmotný majetek**(i) Goodwill**

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiných společností je vykázán v rámci nehmotného majetku.

Následně se goodwill oceňuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je přiřazen penězotvorným jednotkám (aktivům) a není odepisován, je však každoročně testován na snížení hodnoty (viz účetní postup 2.2(j)).

(ii) Ostatní nehmotný majetek

Ostatní nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti pořízený Společností se oceňuje pořizovací cenou sníženou o oprávky (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje na nehmotná aktiva jsou aktivovány pouze v případě, že zvyšují budoucí ekonomické užítky plynoucí z konkrétního aktiva, k němuž se vztahují. Všechny ostatní výdaje jsou zaúčtovány do výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

(iv) Odpisy

S výjimkou goodwillu je nehmotný majetek odepisován do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu odhadované životnosti od data jeho uvedení do užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2014	2013
Software	3-8 let	3-8 let
Ostatní nehmotný majetek	3-5 let	3-5 let

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(h) Investice do dceřiných společností

Dceřiná společnost je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy mohou být ovládaný Společností s cílem získat užitek z jeho činnosti.

Investice do dceřiných společností se oceňují pořizovacími náklady sníženými o ztráty ze snížení hodnoty.

(i) Finanční nástroje

(i) Nederivátová finanční aktiva

Nederivátová finanční aktiva zahrnují investice do kapitálových a dluhových cenných papírů, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, pohledávek a vkladů ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva (včetně finančních aktiv označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky v rámci transakce, v rámci níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Společnost vytvoří nebo ponechá, se zaúčtuje jako samostatné aktivum či závazek.

Finanční aktiva a závazky se započtou a ve výkazu o finanční pozici uvedou v čisté částce jen tehdy, pokud Společnost má právní nárok tyto částky započítat a má v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

Poskytnuté úvěry

Úvěry jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snížené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Zpětně ziskatelná částka úvěrů poskytnutých Společností odpovídá současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry (tj. efektivní úrokové míry vypočtené při prvotním zaúčtování těchto finančních aktiv). Krátkodobé pohledávky nejsou diskontovány.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a vklady se splatností do 3 měsíců od data pořízení, které jsou vystaveny nevýznamnému riziku změn reálné hodnoty a které Společnost používá při řízení svých krátkodobých závazků. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Finanční aktiva držená do splatnosti

Pokud Společnost hodlá a je schopna držet dluhové cenné papíry až do splatnosti, pak jsou tato finanční aktiva klasifikována jako držená do splatnosti. Finanční aktiva držená do splatnosti jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva držená do splatnosti oceněna v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Finanční aktiva držená do splatnosti zahrnují dluhopisy.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která jsou označena jako realizovatelná nebo která nejsou zařazena do žádné z výše uvedených kategorií finančních aktiv. Realizovatelná finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou oceněna reálnou hodnotou, jejíž změny s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (j)) jsou zachyceny v ostatním úplném výsledku a vykázány v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Při odúčtování investice se nakumulovaný zisk či ztráta přeúčtuje z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva, jež jsou investicemi do majetkového nástroje, který nemá kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a v jehož případě jsou zjevně nevhodné ostatní metody přiměřeného odhadu reálné hodnoty, jsou vykázána v pořizovací ceně.

Realizovatelná finanční aktiva zahrnují majetkové cenné papíry a dluhové cenné papíry.

(ii) Nederivátové finanční závazky

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy, bankovní kontokorenty a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Společnost řadí nederivátové finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku.

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Bankovní kontokorenty tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti.

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Transakční náklady

Vydané dluhopisy jsou prvotně vykázány ve výši výnosů z emitovaných dluhopisů, bez transakčních nákladů. Transakční náklady dluhopisů zahrnují poplatky a provize makléřům, poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám cenných papírů.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

(iii) Základní kapitál***Kmenové akcie***

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné než v podnikové kombinaci jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

(j) Snížení hodnoty**(i) Nederivátová finanční aktiva**

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty. Hodnota finančního aktiva se snížila, pokud existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva, a pokud tato ztrátová událost (nebo události) měla vliv na odhadované budoucí peněžní toky daného aktiva, které lze spolehlivě odhadnout.

Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančních aktiv, zahrnují prodlení či neplacení ze strany dlužníka, restrukturalizaci pohledávky Společnosti za podmínek, o nichž by Společnost jinak neuvažovala, náznaky konkurzu dlužníka či emitenta, nepříznivé změny v platební situaci dlužníků či emitentů, hospodářské podmínky, které korelují s prodleními či zánikem aktivního trhu u cenného papíru. Objektivním důkazem snížení hodnoty je u investice do kapitálového cenného papíru také významný nebo dlouhotrvající pokles její reálné hodnoty pod její pořizovací cenu.

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

Společnost zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou (poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, finanční aktiva držena do splatnosti) jak na úrovni jednotlivých aktiv, tak na společné úrovni. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována z hlediska konkrétního snížení hodnoty. Ta, u nichž není zjištěno konkrétní snížení hodnoty, jsou následně posuzována společně z hlediska případného snížení hodnoty, které nastalo, avšak dosud nebylo zjištěno.

Aktiva, která nejsou jednotlivě významná, jsou společně posuzována tak, že se seskupí aktiva s podobnými charakteristikami rizik.

Při posuzování společného snížení hodnoty Společnost používá historické trendy pravděpodobnosti prodlení, načasování úhrad a výše vzniklé ztráty, upravené o úsudek vedení ohledně toho, zda je vzhledem ke stávajícím hospodářským a úvěrovým podmínkám pravděpodobné, že skutečné ztráty budou oproti historickým trendům větší nebo menší.

Ztráta ze snížení hodnoty týkající se finančního aktiva oceněného zůstatkovou hodnotou se vypočte jako rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou daného aktiva. Ztráty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům držným do splatnosti. Úrok z aktiva se sníženou hodnotou se nadále účtuje. Pokud se v důsledku události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty, ztráta ze snížení hodnoty sníží, provede se storno tohoto snížení hodnoty prostřednictvím výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva

Případné následné zvýšení reálné hodnoty realizovatelného majetkového cenného papíru se sníženou hodnotou se zaúčtuje do ostatního úplného výsledku.

(ii) Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě investic do nemovitostí (viz bod 2.2 (d)) a odložených daňových pohledávek (viz bod 2.2 (p)) jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelné částka daného aktiva. Goodwill a nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšují jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich současná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek. S ohledem na omezení týkající se velikosti provozního segmentu se peněžotvorné jednotky, kterým byl přiřazen goodwill, agregují tak, aby úroveň, na níž je prováděno testování snížení hodnoty, zohledňovala nejnižší úroveň, na níž se goodwill sleduje pro účely interního výkaznictví. Goodwill přiřazený v rámci podnikové kombinace je přiřazen skupinám peněžotvorných jednotek, u nichž se očekává, že budou mít prospěch ze synergických efektů dané kombinace.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do výsledku hospodaření. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují nejprve tak, aby snížily účetní hodnotu jakéhokoli goodwillu přiřazeného peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek), a poté tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty ostatních aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztrátu ze snížení hodnoty goodwillu nelze odúčtovat. U ostatních aktiv se ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích posuzuje vždy k datu účetní závěrky za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva nebyla vyšší než účetní hodnota, která by byla po očištění o odpisy stanovena, pokud by nebyla zaúčtována žádná ztráta ze snížení hodnoty.

(k) Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Společnosti. Pokud je dopad významný, rezervy se stanoví diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a případně rizik specifických pro daný závazek. Odvíjení diskontu se vykazuje jako finanční náklad.

(l) Poskytnuté záruky

V rámci běžné obchodní činnosti může Společnost poskytovat záruky za úvěrové závazky, které jsou vykázány v účtech mimo výkaz o finanční pozici. Jedná se především o finanční záruky. Na odhadované ztráty z těchto poskytnutých záruk jsou vytvářeny rezervy. Když Společnost tyto ztráty odhaduje, vychází z historických dat týkajících se rizikových parametrů (kreditní konverzní faktory, pravděpodobnost selhání a míra ztráty při selhání).

(m) Výnosy**(i) Příjmy z pronájmu**

Příjmy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnos rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu.

Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu. Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

(ii) Náklady na služby přeúčtovatelné nájemcům

Náklady na služby neúčtovatelné nájemcům se vykazují v čisté výši ve výkazu o úplném výsledku a účtují se na základě vydaných faktur a odhadů.

(iii) Poskytnuté služby

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího. Jedná se zpravidla o ostatní služby, které přímo nesouvisí s činnostmi v oblasti pronájmu.

(iv) Služby spojené s nájmem

Ohledně služeb spojených s nájmem, jako je odběr elektřiny, vody apod., jedná Společnost jako zástupce svých nájemců. Společnost hradí poplatky poskytovatelům těchto služeb za své nájemce, kteří platí Společnosti zálohy. Společnost pak provádí finální zúčtování s nájemci na základě jejich aktuální spotřeby. Částky přijaté od nájemců a hrazené poskytovatelům služeb se do finálního zúčtování vykazují jako závazky a pohledávky, přičemž nevstupují přímo do výnosů a nákladů.

(v) Prodej investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech

Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

(n) Náklady**(i) Náklady na služby a na provoz nemovitostí**

Náklady z uzavřených smluv o poskytování služeb a náklady na provoz nemovitostí jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku.

(ii) Splátky operativního leasingu

Platby v rámci operativního leasingu se účtují do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání leasingového vztahu. Přijaté pobídky k uzavření smlouvy jsou do výsledku hospodaření účtovány jako nedílná součást celkových nákladů na operativní leasing po dobu trvání nájmu.

Pokud je majetkový podíl držený formou operativního leasingu klasifikován jako investice do nemovitostí, je tento majetkový podíl zaúčtován jako finanční leasing a pro vykázané aktivum je použit model ocenění reálnou hodnotou.

(iii) Splátky finančního leasingu

Minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují na finanční náklady a snížení nesplaceného závazku. Finanční náklady jsou alokovány do jednotlivých období během doby leasingu tak, aby byla zajištěna konstantní úroková sazba u zbývajících zůstatku závazku.

(o) Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z bankovních úroků, úroků z poskytnutých úvěrů a úroků z nakoupených dluhopisů.

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s použitím metody efektivní úrokové míry. Výnosy z dividend jsou účtovány do výsledku hospodaření k datu vzniku nároku Společnosti na jejich vyplacení.

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky, úrokové poplatky týkající se finančního leasingu a bankovní poplatky.

Úroková složka splátek finančního leasingu je účtována do výsledku hospodaření s použitím metody efektivní úrokové míry. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

Kurzové rozdíly jsou vykazovány v čisté výši jako finanční výnosy nebo finanční náklady v závislosti na tom, zda je výsledkem kurzových pohybů čistý zisk nebo čistá ztráta.

(p) Daň z příjmu

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se nevykáže ve vztahu k:

- dočasným rozdílům při prvotním zaúčtování aktiv či závazků v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a která neovlivňuje ani účetní ani daňový hospodářský výsledek;
- dočasným rozdílům týkajícím se investic v dceřiných společnostech a účetních jednotkách pod společnou kontrolou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné budoucnosti nedojde k jejich stornu; a
- zdanitelným dočasným rozdílům vzniklým při prvotním zaúčtování goodwillu.

Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich storna a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

(q) Zisk na akcii

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

(r) Vykazování podle segmentu

Provozní segment je složka Společnosti:

- která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Společnosti),
- jejíž provozní výsledky pravidelně přezkoumává orgán s hlavní rozhodovací pravomocí ve Společnosti, který určuje přiřazení zdrojů segmentu a hodnotí jeho výkonnos, a
- pro kterou jsou k dispozici důvěrné finanční informace.

Každý segment v rámci Společnosti se průběžně vyhodnocuje na pravidelných poradách stanovených skupin a výsledky těchto hodnocení se vykazují během porad představenstva. Výsledky segmentu, které se prezentují představenstvu (orgánu s hlavní rozhodovací pravomocí), zahrnují položky přímo přiřaditelné danému segmentu i položky, které lze přiměřeným způsobem alokovat. Nealokované položky zahrnují především podniková aktiva (zejména centrálu Společnosti), náklady centrály a pohledávky a závazky z daně z příjmů.

Kapitálovými výdaji segmentu se rozumí celkové náklady vynaložené v průběhu účetního období na pořízení pozemků, budov a zařízení, investic do nemovitostí, nehmotných aktiv kromě goodwillu a nemovitostí k obchodování.

Informace o segmentech jsou vykazovány ve vztahu k provozním a geografickým segmentům Společnosti. Základní formát Společnosti pro vykazování dle segmentů je založen na provozních segmentech. Provozní segmenty jsou určeny dle struktury řízení a interního výkaznictví Společnosti.

Ceny mezi jednotlivými segmenty jsou stanoveny na základě principu tržního odstupu.

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – Rezidenční nemovitosti. Pokud jde o geografické segmenty, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

(s) Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

(a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku,
- (II) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
- (III) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

(b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- (I) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- (V) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazující účetní jednotkou.
- (VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- (VII) Identifikovaná osoba v (a)(I) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (nebo mateřského podniku).

2.3. Podnikové kombinace

V roce 2014 a 2013 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1 Investice do nemovitostí

2014

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2014	7 483 069	88 800	7 571 869
Přírůstky	23 860	--	23 860
Úbytky	-117 882	--	-117 882
Zisk z přecenění	26 011	--	26 011
Zůstatek k 31. prosinci 2014	7 415 058	88 800	7 503 858

2013

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2013	7 353 119	53 990	7 407 109
Přírůstky	10 144	34 810	44 954
Úbytky	-214 238	--	-214 238
Zisk z přecenění	334 044	--	334 044
Zůstatek k 31. prosinci 2013	7 483 069	88 800	7 571 869

Investice do nemovitostí zahrnují bytový fond v následujících lokalitách: Praha – Letňany, Ústí nad Labem, Česká Lípa, Třinec, Slaný, Teplice, Most, Děčín, Liberec, Jablonec nad Nisou, Nové Město pod Smrkem, Chlumec, Český Těšín a Litvínov.

Úbytky z rezidenčního portfolia zahrnují zejména prodej bytů v Praze – Letňanech. Podrobnosti jsou uvedeny v bodě 4.5.

Společnost pronajímá více než 12,4 tisíc bytů nájemcům, přičemž průměrná obsazenost činí necelých 80 % (2013: 75%). Více než 62 % nájemních smluv je uzavíráno na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta u nájemních smluv činí většinou tři měsíce a zrušené smlouvy jsou průběžně nahrazovány smlouvami novými.

Nemovitosti, které Společnost vlastní, slouží jako předmět zajištění dluhopisů (viz bod 3.9).

Ocenění investic do nemovitostí

Realitní trh v České republice je považován za poměrně malý. Transakce s nemovitostmi podobné velikosti portfolia vlastněného Společností jsou velmi vzácné. Globální volatilita finančního systému se odrazila na trhu s rezidenčními a komerčními nemovitostmi, kdy již už tak nízký počet transakcí v tomto sektoru po roce 2008 dále poklesl. Proto byla při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2013 a 31. prosince 2014 k dispozici omezená možnost porovnávání historických transakcí. Vzhledem k potřebě používat místní specifika trhu, se tedy vyskytla vyšší míra nejistoty, než která by mohla být při oceňování ve více rozvinutých a aktivnějších trzích.

Dne 31. prosince 2010 byla vládou ČR ukončena deregulace nájemného. Společnost již s předstihem v roce 2010 připravila strategii zvyšování nájemného po deregulaci, kde bylo s nájemci individuálně dohodnuto postupné zvyšování nájemného v průběhu 4-8 let, s ohledem na jejich sociální situaci. Od 31. prosince 2013 bylo pronajato 100% bytů v režimu neregulovaného nájemného.

Postupné zvyšování příjmů z nájemného a zvýšení obyvatelnosti mělo pozitivní dopad na reálnou hodnotu nájemného portfolia. Čistý zisk z přecenění lze přičíst především zvýšení reálné hodnoty bytů v klastru nacházejících se v Třinci. Tento zisk byl částečně kompenzován poklesem reálné hodnoty bytového portfolia především v klastrech Praha – Letňany, Litvínov a Ústí nad Labem.

Ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí

3.1.1 Hierarchie reálné hodnoty

Investice do nemovitostí ve vlastnictví společností byly oceněny k 31. prosinci 2014 nezávislými a kvalifikovanými odhadci, kteří mají odbornou způsobilost a nedávné zkušenosti v místech a segmentech oceňovaných investic do nemovitostí. Pro všechny investice do nemovitostí platí, že jejich aktuální využití odpovídá definici nejvyššího a nejlepšího využití.

Finanční oddělení Společnosti zahrnuje tým, který přezkoumává ocenění prováděné nezávislými odhadci pro účely finančního výkaznictví. Nezávislý znalec oceňuje investiční majetek Společnosti jednou za rok. K 31. prosinci 2014 byly investice do nemovitostí oceněny hodnotou 7 503 858 tis. Kč jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty, založené na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13. V průběhu roku nebyly provedeny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi.

3.1.2 Úroveň 3 reálné hodnoty

Změny z počátečních zůstatků k 1. lednu 2014 do konečných zůstatků k 31. prosinci 2014 pro 3. úroveň reálné hodnoty je uvedena v následující tabulce:

Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014	7 571 869
Přírůstky	23 860
Úbytky	-117 882
Změna reálné hodnoty	26 011
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	7 503 858

3.1.3. Metody ocenění a významné vstupy

Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr)	Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a oceněním reálnou hodnotou
Odhadovaná reálná hodnota by klesla (vzrostla) kdyby:			
Residenční a komerční portfolio	Metoda DCF (viz níže)	Odhadovaná výše nájemného (Kč/m ²)	441 Kč/m ² - 1 969 Kč/m ² (787 Kč/m ²)
		Míra neobsazenosti	1%-84% (25,39%)
		Exit yield	5%-8% (7,78%)
		Diskontní sazba	5,25%-10% (8,82%)
			Odhadovaná výše nájemného byla nižší (vyšší) Míra neobsazenosti byla nižší (vyšší) Exit yield byl nižší (vyšší) Diskontní sazba byla nižší (vyšší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	Ceny za m ²	225 Kč/m ² - 4 100 Kč/m ² (2 717Kč/m ²)
			Očekávaná prodejní cena byla nižší (vyšší)

Metoda diskontovaného CF (DCF) – provedena dle pokynů IVSC, www.ivsc.org

Při použití metody DCF se reálná hodnota nemovitosti odhaduje pomocí explicitních předpokladů vyplývajících z výhod a závazků z vlastnictví během životnosti aktiva, včetně jeho prodeje nebo zůstatkové hodnoty. Jako akceptovaná metoda ocenění založeného na výnosech, DCF metoda zahrnuje projekci řady peněžních toků z vlastnictví nemovitosti. Ty jsou diskontovány odpovídající, z trhu zjistitelnou diskontní sazbou za účelem stanovení současné hodnoty peněžních toků plynoucích z nemovitosti.

Doba trvání a povaha (příjmy/výdaje) peněžních toků jsou definovány na základě nájemních smluv, jejich prodloužení a obnovování, plánovaných přestaveb nebo rekonstrukcí. Patříčné doby trvání jsou zpravidla určeny tržními zvyklostmi charakteristickými pro tento segment. V případě investic do nemovitostí jsou periodické peněžní toky stanoveny na základě hrubého příjmu s odečtem neobsazenosti, nepřeúčtovatelných nákladů, kolekce ztrát, nájemních incentívů, nákladů na údržbu, zprostředkovatelských poplatků a provizí a ostatních provozních a správních výdajů. Série opakujících se provozních příjmů jsou pak následně spolu s odhadnutou očekávanou zůstatkovou hodnotou ke konci odhadovaného období diskontovány.

Metoda tržního porovnání – provedená dle pokynů IVSC, www.ivsc.org

Při použití metody tržního porovnání je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

3.1.4. Analýza citlivosti

Analýza citlivosti ocenění investic do nemovitostí (mimo pozemků):

	Aktuální průměr yieldu	Tržní hodnota	Růst yieldu o 25 bp	Tržní hodnota po růstu yieldu	Dopad na zisk před daní
2014	6,65%	7 415 058	6,90%	7 148 014	-267 044
2013	6,42%	7 483 069	6,67%	7 200 960	-282 109

Interpretace předchozí tabulky: Pokud by byl aktuální průměr yieldu o 25 bp vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly neměnné, byl by v roce 2014 zisk před zdaněním o 267 044 tis. Kč nižší v důsledku změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí.

	Aktuální průměr yieldu	Roční příjem z nájmu	Růst nájemného o 10%	Tržní hodnota po růstu nájemného	Dopad na zisk před daní
2014	6,65%	493 213	542 534	8 158 406	743 348
2013	6,42%	480 304	528 334	8 229 502	746 433

Výše uvedenou tabulku lze interpretovat následovně: pokud by příslušný výnos z nájemného byl k 31. prosinci 2014 o 10 procent vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 743 348 tis. Kč vyšší z titulu změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí.

3.2 Pozemky, budovy a zařízení

2014

	Zařízení – finanční leasing	Celkem
Požizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2014	1 683	1 683
Zůstatek k 31. prosinci 2014	1 683	1 683
Oprávkky		
Zůstatek k 1. lednu 2014	721	721
Odpisy za účetní období	337	337
Zůstatek k 31. prosinci 2014	1 058	1 058
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2014	962	962
K 31. prosinci 2014	625	625

2013

	Zařízení – finanční leasing	Celkem
Požizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2013	1 683	1 683
Zůstatek k 31. prosinci 2013	1 683	1 683
Oprávkky		
Zůstatek k 1. lednu 2013	384	384
Odpisy za účetní období	337	337
Zůstatek k 31. prosinci 2013	721	721
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2013	1 299	1 299
K 31. prosinci 2013	962	962

3.3 Nakoupené dluhopisy

Dlouhodobé

	2014	2013
Nakoupené dluhopisy od spřízněných stran	196 908	--
Celkem	196 908	--

Krátkodobé

	2014	2013
Úroky z dluhopisů od spřízněných stran	7 932	4 704
Celkem	7 932	4 704

Součástí nakoupených dluhopisů je i alikvótní úrokový výnos.

Společnost nakoupila 17. prosince 2014 od Czech Property Investments, a.s. 11 640 kusů dluhopisů CPI VAR 19 EUR (CZ0003501843). Emise je splatná 23. března 2019 s ročním úročením 6,5% + 6M EURIBOR, nominální hodnota jednoho kusu dluhopisu je 500 EUR. Následně společnost koupila 19. prosince 2014 od Czech Property Investments, a.s. 1 224 kusů dluhopisů CPI VAR 18 EUR (CZ0003511024), emise je splatná 26. listopadu 2018 s ročním úročením 5,5% + 12 M EURIBOR.

3.4 Poskytnuté úvěry

Krátkodobé

	2014		2013	
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (bod 7.1)	385	0%	24 005	8,00%
Celkem	385	--	24 005	--

Zůstatky krátkodobých úvěrů zahrnují jistinu úvěru, nesplacené úroky týkající se krátkodobých úvěrů a krátkodobou část nesplacených úroků týkajících se dlouhodobých úvěrů, které mají být splaceny do 12 měsíců.

Pokles poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je způsoben splacením úvěru, který byl poskytnut do společnosti U Svatého Michala, a.s. Konečný zůstatek v roce 2014 je tvořen pouze nesplacenými úroky z úvěru (viz bod 7.1).

3.5 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	2014	2013
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	2	--
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)	302 599	350 494
Poskytnuté zálohy (2)	160 960	123 212
Náklady příštích období	26 413	32 161
Pohledávky za zaměstnanci	24	9
Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami (3)	125 268	101 745
Ostatní pohledávky za třetími stranami	1 435	418
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	616 701	608 039
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)	-127 760	-128 331
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek celkem	127 760	128 331
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	488 941	479 708

- (1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu přefakturace základního nájmu ve výši 168 385 tis. Kč (2013: 166 946 tis. Kč) a pohledávky z přefakturace služeb spojených s nájmem (např. energie) ve výši 134 214 tis. Kč (2013: 166 515 tis. Kč). Pohledávky z přefakturace budou zúčtovány oproti zálohám přijatým od nájemců, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefaktura.

- (2) Poskytnuté zálohy představují zálohy na služby spojené s nájmem zaplacené Společností, za které nebyla přijata konečná faktura od poskytovatelů těchto služeb.
- (3) Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami jsou popsány v bodě 7.1.
- (4) Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami je tvořeno k pohledávkám z obchodních vztahů za nájemci, které jsou více než 181 dnů po splatnosti. Změna snížení hodnoty k pohledávkám je zahrnuta do výkazu o úplném výsledku jako ztráta ze snížení hodnoty v rámci Ostatních nákladů.

Pohyb opravných položek k obchodním pohledávkám během roku 2014:

	2014
Tvorba opravných položek k obchodním pohledávkám	-139 462
Čerpání opravných položek k obchodním pohledávkám	140 036
Odpis pohledávky	-549
Opravná položka k pohledávkám celkem	25
Opravná položka k ostatním pohledávkám celkem	-3
Celkový dopad na zisk/ztrátu	22

3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2014	2013
Bankovní účty	96 331	107 146
Peníze	1 326	634
Celkem	97 657	107 780

Za účelem zajištění závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných v roce 2013 Společnost zastavila určité bankovní účty. Celková bilance na těchto účtech ke dni 31. prosinci 2014 představuje 3 245 tis. Kč (2013: 1 645 tis. Kč).

3.7 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	2014	2013
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	20	20
Zředění	--	--
Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředený)	20	20
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	100 000	100 000
Základní kapitál	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na majitele. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2014 ani v roce 2013 nebyly vydány žádné nové akcie.

Ostatní fondy

	2014	2013
Fond vytvořený fúzí (1)	2 119 182	2 119 182
Zákonný rezervní fond	400	400
Ostatní rezervní fondy celkem	2 119 582	2 119 582

(1) Fond vytvořený fúzí se týká fúze Společnosti realizované v roce 2010. Společnost zaúčtovala fond ve vlastním kapitálu ve výši 1 632 237 tis. Kč týkající se fúze společností SPOBYT, a.s. a Byty Česká Lípa, a.s. se Společností a fond ve vlastním kapitálu ve výši 486 945 tis. Kč týkající se fúze společnosti RLRE Tellmer Property s.r.o. se Společností.

Zisk na akcii

	2014	2013
Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	82 919	81 832
Zisk na akcii (v Kč) - základní	4 145 950	4 091 600
Zisk na akcii (v Kč) - zředěný	4 145 950	4 091 600

Podíly na zisku

V roce 2014 nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku. V roce 2013 Společnost vyplatila mateřské společnosti podíl na zisku ve výši 140 000 tis. Kč z nerozděleného zisku minulých let, podíl na zisku na akcii činil 7 000 000 Kč.

3.8 Úročené úvěry a půjčky

Dlouhodobé

	2014	2013
Úvěry od spřízněných stran (1)	226 361	145 311
Závazky z finančního leasingu	171	450
Celkem	226 532	145 761

(1) Zvýšení dlouhodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno čerpáním půjčky, která byla poskytnuta mateřskou společností s maximálním úvěrovým rámcem 250 000 tis. Kč. Půjčka je úročena pevnou úrokovou sazbou 9% ročně. Splatnost úvěru je 31. prosinec 2019.

Krátkodobé

	2014	2013
Úvěry od spřízněných stran (1)	36 303	13 573
Úvěry od třetích stran (1)	2 103	15 788
Závazky z finančního leasingu	278	303
Celkem	38 684	29 664

(1) Zvýšení krátkodobých úvěrů od spřízněných stran a současné snížení úvěrů od třetích stran je způsobeno především postoupením půjčky společnosti Haines s.r.o. na společnost Czech Property Investments, a.s. Růst byl dále způsoben vyššími úroky z půjčky poskytnuté společností Czech Property Investments, a.s.

Podrobné členění k 31. prosinci 2014:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Celkem
Úvěry od spřízněných stran					
Czech Property Investments, a.s.	Kč	5 - 9,00% p.a.	36 303	226 361	262 664
Úvěry od třetích stran					
Úvěry od třetích stran	Kč	0,75% p.a.	2 103	--	2 103
Finanční leasing					
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	278	171	449
Celkem			38 684	226 532	265 216

Podrobné členění k 31. prosinci 2013:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno V následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	Kč	9,00% p.a.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran	Kč	5% p.a.	15 788	--	--	15 788
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	303	450	--	753
Celkem			29 664	450	145 311	175 425

3.9 Vydané dluhopisy

	31. prosince 2014		31. prosince 2013	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Dlouhodobé závazky				
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/15	--	--	300 000	300 000
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 3,50/17	500 000	500 000	500 000	500 000
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19	900 000	900 000	900 000	900 000
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19	500 000	500 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 5,80/21	800 000	800 000	1 300 000	1 300 000
Minus: transakční náklady	--	-48 652	--	-66 211
Celkem CPI BYTY		2 651 348		2 933 789
Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů	--	2 651 348	--	2 933 789
Krátkodobé závazky				
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/15	300 000	300 000	--	--
AÚV - CPI BYTY		92 015		95 334
Minus: transakční náklady		-23 963		--
Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů	--	368 052	--	95 334
Celkem vydaných dluhopisů	--	3 019 400	--	3 029 123

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč dne 7. května 2013. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč.

Členění na 5 různých dob splatnosti umožnilo investorům zvolit optimální dobu trvání jejich investic od 2 do maximálně 8 let s pevnými kupony od 2,5% do 5,8%.

Dluhopisy byly vydány na doručitele v zaknihované podobě. Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 30. dubna 2013 referenční číslo 2013/5158/570, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2013.

Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

CPI BYTY 2,50/15, ISIN CZ0003510679

Dluhopisy CPI BYTY 2,50/15 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2015. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687

Dluhopisy CPI BYTY 3,50/17 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 4,80/19, ISIN CZ0003510695

Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 5,80/21, ISIN CZ0003510703

Dluhopisy CPI BYTY 5,80/21 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2021. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY Real Estate 4,80/19, ISIN CZ0003511412

Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 30. dubna 2014. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

Změny v roce 2014

Celková nominální hodnota vydaných dluhopisů CPI BYTY 5,80/21 poklesla z 1 300 000 tis. Kč na 800 000 tis. Kč v souvislosti s novou emisí CPI BYTY Real Estate 4,80/19 vydanou 30. dubna 2014 v objemu 500 000 tis. Kč. V souvislosti se snížením objemu emitovaných dluhopisů z emise CPI BYTY 5,80/21, Společnost v rámci výkupu dluhopisů od držitelů vykázala zisk (bod 4.9), jelikož část dluhopisů byla vykoupena za nižší než nominální hodnotu.

Zajištění

Za účelem zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů Společnost zastavila následující aktiva:

- investice do nemovitostí;
- pohledávky vyplývající z pojistné smlouvy;
- pohledávky z bankovních účtů;
- akcie CPI BYTY (zastaveny mateřskou společností CPI a.s.)

Podřízení závazků CPI a.s.

V zájmu zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů CPI a.s. uzavřela dohodu o podřízení závazků vůči Raiffeisenbank a.s. všech subjektů, v nichž CPI a.s. má přímý nebo nepřímý podíl.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů poprvé počítány za rok končící 31. prosincem 2014. Společnost k 31. prosinci 2014 plní všechny ukazatele kovenantů.

3.10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Dlouhodobé

	2014	2013
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	2 941	--
Závazky ze zádržného (1)	2 434	43 348
Celkem	5 375	43 348

- (1) Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia provedené dodavateli. Hodnota v roce 2014 v porovnání s rokem 2013 je menší v důsledku nižších nákladů vynaložených na opravy a údržbu subjektů a zaplacení zádržného z minulého roku v celkové výši 43 187 tis. Kč.

Krátkodobé

	2014	2013
Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám (1)	11 405	215
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	108 283	131 671
Zálohy přijaté od nájemců (2)	269 089	271 605
Závazky z daně z přidané hodnoty	4 243	9 353
Kauce od nájemců (3)	32 341	31 490
Závazky ze zádržného	4 934	--
Závazky k zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců	2 851	2 925
Ostatní závazky ke třetím stranám	168	198
Celkem	433 314	447 457

- (1) Společnost Haines s.r.o. v průběhu roku 2014 postoupila pohledávku vůči Společnosti na společnost Czech Property Investments, a.s., to způsobilo růst závazků z obchodních vztahů ke spřízněným stranám.
- (2) Zálohy přijaté od nájemců představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem, které budou zúčtovány oproti pohledávkám z obchodních vztahů, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefakturace.
- (3) Kauce od nájemců představují závazky Společnosti CPI BYTY z přijatých záloh týkajících se nájemného. Jelikož příslušné nájemní smlouvy mohou být nájemci ukončeny při krátké výpovědní lhůtě, jsou tyto zálohy klasifikovány jako krátkodobé závazky.

3.11 Rezervy

	2014	2013
Zůstatek k 1. lednu	3 566	4 542
Rezervy použité v účetním období	-3 566	-976
Zůstatek k 31. prosinci	--	3 566

3.12 Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Investice do nemovitostí	--	--	-1 150 454	-1 154 687	-1 150 454	-1 154 687
Rezervy	--	677	--	--	--	677
Ostatní položky	104	177	-119	-183	-15	-6
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	104	854	-1 150 573	-1 154 870	-1 150 469	-1 154 016
Kompenzace daně	--	--	--	--	--	--
Výsledná odložená daňová pohledávka/(závazek)	104	854	-1 150 573	-1 154 870	-1 150 469	-1 154 016

Pohyb zůstatků odložené daně

2014

	Zůstatek k 1. lednu 2014	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2014
Investice do nemovitostí	-1 154 687	4 233	-1 150 454
Rezervy	677	-677	--
Ostatní položky	-6	-9	-15
Celkem	-1 154 016	3 547	-1 150 469

2013

	Zůstatek k 1. lednu 2013	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2013
Investice do nemovitostí	-1 117 915	-36 772	-1 154 687
Rezervy	-12 437	13 114	677
Ostatní položky	-3	-3	-6
Celkem	-1 130 355	-23 661	-1 154 016

Nezaúčtované odložené daňové pohledávky

Odložená daňová pohledávka nebyla zaúčtovaná vzhledem k následujícím položkám:

	2014	2013
Daňová ztráta	--	17 871
Celkem	--	17 871

Společnost v roce 2014 uplatnila veškeré daňové ztráty z minulých let.

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Příjmy z pronájmu

	2014	2013
Příjmy z pronájmu celkem	493 213	480 304

Příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 461 574 tis. Kč (2013: 447 187 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 31 639 tis. Kč (2013: 33 117 tis. Kč).

Hrubé příjmy z pronájmu jsou realizovány od velkého počtu nájemců, přičemž žádný jednotlivý nájemce nebo skupina nájemců se na hrubých příjmech z pronájmu Společnosti nepodílí z více než 10 %.

4.2 Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem

	2014	2013
Výnosy	10 915	9 001
Náklady	-11 301	-14 600
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem celkem	-386	-5 599

4.3 Náklady na provoz nemovitostí

	2014	2013
Opravy a údržba (1)	-166 406	-325 872
Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory	-45 562	-73 528
Osobní náklady	-36 524	-38 779
Daň z nemovitostí	-5 278	-5 402
Náklady na pojištění nemovitostí	-2 381	-2 085
Odpisy	-337	-337
Ostatní náklady	-3 342	-861
Náklady na provoz nemovitostí celkem	-259 830	-446 864

(1) Pokles nákladů na opravy a údržbu byl způsoben tím, že v roce 2013 došlo k nadstandardnímu vynaložení finančních prostředků kvůli snaze zlepšit ve velmi krátké době razantně technický stavu subjektů. Rok 2014 je již běžným rokem vycházejícím z trvale udržitelného stavu alokace finančních prostředků na opravy.

Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

	2014	2013
Spotřeba materiálu	-1 761	-2 378
Spotřeba energie	-32 449	-57 571
Odpadové hospodářství	-3 204	-2 069
Bezpečnostní služby	-6 002	-7 488
Úklidové služby	-2 146	-4 022
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	-45 562	-73 528

Osobní náklady

	2014	2013
Mzdové náklady	-26 759	-28 496
Odvody na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-8 557	-8 917
Ostatní sociální náklady	-1 208	-1 366
Osobní náklady celkem	-36 524	-38 779

4.4 Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí

	2014	2013
Zisky z přecenění		
Rezidenční portfolio	26 011	334 044
Pozemky	--	--
Zisky z přecenění celkem	26 011	334 044
Ztráty z přecenění celkem	--	--
Čistý zisk z přecenění	26 011	334 044

4.5 Ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2014	2013
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	109 213	168 271
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	-117 882	-214 238
Související náklady (daň z převodu nemovitostí)	-3 738	-8 952
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí celkem	-12 407	-54 919

Úbytky investic do nemovitostí v letech 2014 a 2013 představují především prodeje bytů v Praze – Letňanech v celkové účetní hodnotě 117 882 tis. Kč (2013: 214 238 tis. Kč). Ztráta z prodeje, kterou Společnost utrpěla od roku 2014 je způsobena především strategií Společnosti týkající se optimalizace rezidenčního portfolio v Praze – Letňanech. Byty, které byly se závazkem platby budoucího příspěvku rezidentům sdružení, byly prodány v roce 2013. Neexistuje žádný náznak, že současná ztráta má negativní dopad na reálnou hodnotu zbývajících částí bytového portfolio, neboť tyto prodeje souvisí pouze s určitými lokalitami.

4.6 Správní náklady

	2014	2013
Opravy a údržba	-335	--
Náklady na reprezentaci	-420	--
Telekomunikační poplatky	-2 711	-2 042
Právní služby	-3 437	-903
Účetní a ostatní služby - interní	-19	-122
Auditorské, daňové a poradenské služby	-1 920	-2 924
Náklady na reklamu	-265	-1 297
Pronájem	-1 793	-1 820
Ostatní náklady pojištění	-187	--
Ostatní správní náklady	-1 895	-634
Správní náklady celkem	-12 982	-9 742

4.7 Ostatní výnosy

	2014	2013
Zisk z postoupení pohledávek	41	--
Výnosy z penále	2 751	4 142
Pojistná plnění	542	1 386
Ostatní (1)	--	2 930
Ostatní výnosy celkem	3 334	8 458

(1) V roce 2013 Ostatní výnosy zahrnují zisk 2 823 tis. Kč z nově identifikovaných pozemků. Jako výsledek detailní analýzy registru dlouhodobého majetku Společnost vykázala nové pozemky ve svém vlastnictví. Tyto pozemky jsou uvedeny v přírůstcích roku 2013.

4.8 Ostatní náklady

	2014	2013
Snížení hodnoty aktiv (1)	571	-28 292
Změna stavu rezerv	3 566	976
Odpis pohledávek	-549	-1 198
Daně a poplatky (2)	-545	284
Penále	-21	-231
Dary	-578	--
DPH bez nároku na odpočet	-3 866	-7 425
Ostatní	-2 086	-864
Ostatní náklady celkem	-3 508	-36 750

(1) Snížení hodnoty aktiv se týká ztráty ze snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek. Další informace o sledování angažovanosti vůči úvěrovému riziku jsou uvedeny v bodě 5.2, Úvěrové riziko.

- (2) Příjmy týkající se daní a poplatků v roce 2013 je způsoben vrácením daní a poplatků placených Společností v předchozích obdobích.

Snížení hodnoty aktiv

	2014	2013
Snížení hodnoty obchodních pohledávek	574	-28 292
Odpis pohledávky	-549	-1 198
Snížení hodnoty pohledávek celkem	25	-29 490
Snížení hodnoty ostatních pohledávek celkem	-3	--
Snížení hodnoty aktiv celkem	22	-29 490

4.9 Finanční výnosy

	2014	2013
Úrokové výnosy z dluhopisů	552	--
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	241	143
Čistý kurzový zisk	761	--
Výnosy z bankovních úroků	18	13
Ostatní finanční výnosy (1)	13 494	--
Finanční výnosy celkem	15 066	156

- (1) Ostatní finanční výnosy se vztahují k odkupu dluhopisů CPI BYTY 5,80/21 od původních držitelů za nižší než nominální hodnotu (bod 3.9.)

4.10 Finanční náklady

	2014	2013
Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů (1)	-6 952	-50 803
Úrokové náklady týkající se vydaných dluhopisů	-157 191	-101 209
Ostatní finanční náklady (2)	-1 476	-11 583
Finanční náklady celkem	-165 619	-163 595

- (1) Pokles úroků z bankovních a nebankovních úvěrů primárně souvisí se splacením bankovního úvěru Společnosti v květnu 2013.
- (2) Výrazné snížení Ostatních finančních nákladů souvisí především s bankovními poplatky v souvislosti se splacením úvěru v roce 2013. Poplatek za sjednání bankovní půjčky byl odložen a umořován po dobu trvání základního bankovního úvěru Společnosti. V důsledku předčasného splacení bankovního úvěru byla zbývající částka poplatku za sjednání (10 742 tis. Kč) účtována do výkazu o úplném výsledku v roce 2013.

4.11 Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2014	2013
Splatná daň z příjmů		
Daň z příjmů týkající se běžného období	-3 520	--
Doměrky daně za minulá zdaňovací období	--	--
Celkem	- 3 520	--
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	3 547	-23 661
Celkem	3 547	-23 661
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	27	-23 661

Pro výpočet odložené daně v roce 2014 a 2013 byla použita daňová sazba ve výši 19 %.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2014	2013
Zisk za účetní období	82 919	81 832
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	27	-23 661
Zisk před zdaněním	82 892	105 493
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-15 749	-20 044
Daňově neuznatelné náklady	-2 095	-8 235
Výnosy osvobozené od daně	--	459
Změna stavu nevykázaných odložených pohledávek z daňových ztrát	17 871	4 159
Daň z příjmů	27	-23 661

5 Řízení finančních rizik

5.1 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým peněžním závazkům, zejména co se týče úhrady částek splatných dodavatelům a splátek bankovních úvěrů a půjček. Společnost riziko nedostatku finančních prostředků sleduje za použití různých nástrojů k plánování likvidity. K nim patří následující činnosti:

- udržování odpovídajícího zůstatku likvidních zdrojů;
- flexibilní využití bankovních úvěrů, kontokorentů a půjček;
- projekce budoucích peněžních toků z provozní činnosti.

Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků Společnosti na základě nediskontovaných smluvních plateb včetně naběhlého úroku. Tabulka vychází z nejdříve možného data vypořádání závazků Společnosti dle smluvní splatnosti.

K 31. prosinci 2014

	Zůstatek k 31/12/2014	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	2 103	2 107	--	--	--	--	2 107
Úvěry od spřízněných stran	262 664	25 930	31 955	19 738	285 574	--	363 197
Dluhopisy	3 092 015*	--	449 765	131 100	2 258 300	892 800	3 731 965
Závazky z finančního leasingu	449	77	229	171	15	--	492
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	438 689	363 078	70 236	343	4 897	135	438 689
Celkem	3 795 920	391 192	552 185	151 352	2 548 786	892 935	4 536 450

*bez transakčních nákladů

K 31. prosinci 2013

	Zůstatek k 31/12/2013	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	15 788	15 985	--	--	--	--	15 985
Úvěry od spřízněných stran	158 884	16 842	9 808	13 078	39 234	158 389	237 351
Dluhopisy	3 095 334	131 733	109 195	745 853	1 011 618	1 383 403	3 381 802
Závazky z finančního leasingu	753	86	252	291	183	--	812
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	490 805	78 065	366 380	366	14 504	31 490	490 805
Celkem	3 761 564	242 711	485 635	759 588	1 065 539	1 573 282	4 126 755

5.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje).

Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik k žádnému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Riziko pohledávek z nájemného Společnost omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Společnosti započíst případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu je případ předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňujícího vystěhování nájemce. Solventnost nájemců Společnosti je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je monitorován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Společnosti vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Společnost má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému řešení používá odpovídající vhodná opatření.

Úvěrové riziko zákazníků je řízeno v souladu se zavedenými směrnicemi, postupy a kontrolními mechanismy Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika zákazníků. Rizikovost zákazníků je posuzována na základě komplexního hodnocení úvěrového ratingu zákazníka v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Neuhrazené pohledávky od zákazníků jsou průběžně monitorovány.

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2014 dle snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou) a věkové struktury:

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2014

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	97 657	--	--	97 657
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	250 218	238 723	127 760	488 941
Poskytnuté úvěry	241	144	--	385
Nakoupené dluhopisy	200 136	4 704	--	204 840
Celkem	548 252	243 571	127 760	791 823

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2014

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	18 287	29 186	26 181	65 696	99 373*	238 723
Poskytnuté úvěry	--	--	--	144	--	144
Nakoupené dluhopisy	--	--	--	--	4 704*	4 704
Celkem	18 287	29 186	26 181	65 840	104 077	243 571

*Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a nakoupené dluhopisy bez snížení hodnoty (opravné položky) více než 181 dní po splatnosti představují pohledávky od spřízněných stran. Společnost nepředpokládá ztráty z těchto pohledávek.

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2013

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 780	--	--	107 780
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	333 341	146 367	128 331	479 708
Poskytnuté úvěry	24 005	--	--	24 005
Nakoupené dluhopisy	--	4 704	--	4 704
Celkem	465 126	151 071	128 331	616 197

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2013

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	16 817	5 500	10 194	12 111	101 745*	146 367
Nakoupené dluhopisy	--	--	--	--	4 704*	4 704
Celkem	16 817	5 500	10 194	12 111	106 449	151 071

* Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a nakoupené dluhopisy bez snížení hodnoty (opravné položky) více než 181 dní po splatnosti představují pohledávky od spřízněných stran. Společnost nepředpokládá ztráty z těchto pohledávek.

5.3 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu je zajistit schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak cenu kapitálu.

Za účelem zachování či změny struktury kapitálu může Společnost měnit výši výplaty podílů na zisku vyplácených akcionáři, vrátet kapitál akcionáři, vydávat nové akcie nebo prodávat majetek a snižovat tak dluh.

Společnost jako investor do nemovitostí je ovlivňována především skutečností, že své projekty financuje vydanými dluhopisy. Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně volatilita na finančních trzích může mít pozitivní či negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2014 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

Společnost monitoruje kapitál pomocí tzv. pákového ukazatele. Tento ukazatel se vypočte jako poměr celkového dluhu k celkovému vlastnímu kapitálu; dluh je definován jako dlouhodobé a krátkodobé závazky v rozsahu

uvedeném ve výkazu o finanční pozici, vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a fondy vykázané ve výkazu o finanční pozici.

Ukazatel kapitálové páky k 31. prosinci 2014 a 31. prosinci 2013 byl následující:

Ukazatel kapitálové páky

	2014	2013
Dluh	4 877 294	4 852 935
Vlastní kapitál	3 419 012	3 336 093
Celkem	143%	145%

5.4 Úrokové riziko

2014

Na základě změny struktury zadluženosti v roce 2013, Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2014.

2013

V důsledku provedených změn ve struktuře zadluženosti v roce 2013 Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2013. Společnost se rozhodla refinancovat stávající bankovní úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou emisí nových dluhopisů. Tyto dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v závislosti na jejich splatnosti. Další informace viz bod 3.10.

5.5 Měnové riziko

Měnové riziko je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje bude měnit v důsledku změn směnných kurzů.

Společnost je vystavena měnovému riziku u nákupu dluhopisů denominovaných v jiné měně než příslušná funkční měna účetních jednotek, tedy Kč.

Funkční měnou Společnosti je česká koruna a významná část výnosů a nákladů je realizována primárně v českých korunách.

Následující tabulka uvádí významné zůstatky v cizích měnách, u kterých se předpokládá, že jsou předmětem měnového rizika.

Příloha konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2014

	Měna	Částka v původní měně
Nakoupené dluhopisy	TEUR	7 219
Celkem	TEUR	7 219

Analýza citlivosti – expozice vůči měnovému riziku

V následující tabulce je uvedena citlivost zisku nebo ztráty na možné změny směnných kurzů za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní.

10 % změna ve směnném kurzu Kč oproti EUR by měla následující vliv výsledek hospodaření nebo vlastní kapitál skupiny, a to za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní.

	Původní měna	tis. Kč	Oslabení Kč o 10%	Změna	Posílení Kč o 10%	Změna	
Nakoupené dluhopisy	TEUR	7 219	200 147	220 161	20 015	180 132	-20 015
Vystavení měnovému riziku	TEUR	7 219	200 147	220 161	20 015	180 132	-20 015
Dopad na zisk/ztrátu	TEUR	7 219	200 147	220 161	20 015	180 132	-20 015

5.6 Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Kategorie

Finanční aktiva Společnosti tvoří stávající poskytnuté úvěry, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty, které jsou klasifikovány jako úvěry a pohledávky.

Finanční závazky Společnosti tvoří úročené úvěry a půjčky, vydané dluhopisy a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky, které jsou klasifikovány jako ostatní finanční závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků se blíží jejich reálné hodnotě, s výjimkou vydaných dluhopisů.

Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv spolu s účetní hodnotou uvedenou ve výkazu o finanční pozici jsou následující:

	Účetní hodnota		Reálná hodnota	
	2014	2013	2014	2013
Finanční aktiva				
Poskytnuté úvěry	385	24 005	385	24 005
Nakoupené dluhopisy	204 840	4 704	195 166	4 704
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	488 941	479 708	488 941	479 708
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	97 657	107 780	97 657	107 780
	791 823	616 197	782 149	616 197
Finanční závazky				
Úročené úvěry a půjčky	265 216	175 425	265 216	175 425
Vydané dluhopisy	3 019 400	3 029 123	2 987 147	2 932 312
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	438 689	490 805	438 689	490 805
	3 723 305	3 695 353	703 905	3 598 542

Hierarchie reálné hodnoty

Řada účetních pravidel a politik Společnosti vyžaduje oceňování reálnou hodnotou, jak pro finanční tak i nefinanční aktiva a závazky.

Reálná hodnota je taková hodnota, která by mohla být získána prodejem nebo zaplacením za převod závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota aktiva nebo závazku je stanovena na předpokladu, že účastníci trhu ji využijí, když oceňují aktivum nebo závazek jednajících, a že jednajících v jejich nejlepším ekonomickém zájmu.

Reálné hodnoty jsou v souladu s požadavky IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

- (1) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;

- (2) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- (3) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

Společnost k 31. prosinci 2014 a 2013 ve výkazu o finanční pozici nevykazovala žádné finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou v bodu 3.1.

6 Podmíněná aktiva a závazky

6.1 Podmíněná aktiva

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 31. prosinci 2014.

6.2 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7 Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, výkonného vedení, akcionáři Společnosti a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky (joint ventures).

7.1 Transakce se spřízněnými stranami

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje zejména nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, u nichž se očekává splacení do 12 měsíců.

Nakoupené dluhopisy k 31. prosinci 2014

	2014	2013
Czech Property Investments, a.s.	204 840	4 704
Celkem nakoupené dluhopisy od spřízněných stran	204 840	4 704

Krátkodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám k 31. prosinci 2014

	2014	2013
U Svatého Michala, a.s.	247	24 005
HD Investment s.r.o.	138	--
Celkem poskytnuté úvěry spřízněným stranám	385	24 005

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. prosinci 2014

	2014	2013
Pohledávky z obchodních vztahů		
CPI Flats, a.s.	2	--
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	2	--
Poskytnuté zálohy		
Hraničář, a.s.	411	411
Poskytnuté zálohy celkem	411	411
Ostatní pohledávky		
Czech Property Investments, a.s.	99 268	101 607
HD Investment s.r.o.	--	138
CPI Flats, a.s.	26 000	--
Ostatní pohledávky celkem	125 268	101 745
Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	125 681	102 156

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2014

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	36 303	226 361	--	262 664
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	36 303	226 361	--	262 664

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2013

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	13 573	--	145 311	158 884

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2014

	2014	2013
Závazky z obchodních vztahů		
CPI Management, s.r.o.	16	37
Best Properties South, a.s.	--	3
CPI - Facility, a.s.	27	72
CPI Services, a.s.	--	12
Czech Property Investments, a.s.	11 345	-73
Hraničář, a.s.	17	164
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	11 405	215

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Úrokové výnosy

	2014	2013
HD Investment s.r.o.	--	138
Czech Property Investments, a.s.	552	--
U Svatého Michala, a.s.	241	5
Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem	793	143

Nákupy

	2014	2013
Czech Property Investments, a.s.	-5	-5
CPI Management, s.r.o.	-19	-12
Hraničář, a.s.	-1 402	-1 493
CPI - Facility, a.s.	-34	-177
Nákupy od spřízněných stran celkem	-1 460	-1 687

Úrokové náklady

	2014	2013
Czech Property Investments, a.s.	-6 948	-13 573
Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem	-6 948	-13 573

7.3 Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2014 a 2013 žádná peněžní ani nepeněžní plnění s výjimkou mzdy, kterou obdrželi jako zaměstnanci Společnosti. Tyto mzdy nemají žádnou pohyblivou složku. Členové dozorčí rady, představenstva a vedení společnosti neměli jako zaměstnanci Společnosti v porovnání s ostatními zaměstnanci společnosti CPI BYTY v roce 2014 a 2013 žádné výhody či požitky.

Následující tabulka shrnuje odměny vyplacené členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti:

	2014	2013
Představenstvo	--	--
Dozorčí rada	--	--
Vedení Společnosti	4 065	3 847
Celkem	4 065	3 847

8 Následné události

V období mezi datem výkazu o finanční pozici a datem sestavení účetní závěrky Společnosti nenastaly žádné významné následné události.

V Praze 13. dubna 2015



Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.



Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti CPI BYTY, a.s.

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 13. dubna 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2014, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti CPI BYTY, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti CPI BYTY, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Zpráva o vztazích

Provedli jsme ověření věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti CPI BYTY, a.s. za rok končící 31. prosincem 2014 sestavené dle příslušných ustanovení Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. Za sestavení této zprávy o vztazích a její věcnou správnost je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevydáváme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti CPI BYTY, a.s. za rok končící 31. prosincem 2014 obsahuje významné věcné nesprávnosti.

Výroční zpráva


Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 13. dubna 2015


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

28. SEZNAM SPOLEČNOSTÍ ZE SKUPINY

V této kapitole je uveden seznam jednotlivých solečností ze Skupiny.

Č.	Společnost	Země Založení	Celkový podíl v %	Datum akvizice	Kontrola	Skupina	Počet spol.
1	CPI Property Group S.A.	Česká republika	-	-	plná	CPI PG	1
2	Endurance Hospitality Finance S.á r.l.	Lucembursko	88.00		plná	CPI PG	1
3	Endurance Hospitality Asset S.á r.l.	Lucembursko	88.00		plná	CPI PG	1
4	Hospitality invest S.á r.l.	Lucembursko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
5	Diana Development Sp.z.o.o.	Polsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
6	Dienzenhoferovy sady 5 s.r.o.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
7	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
8	MaMaison Brastislava, s.r.o.	Slovensko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
9	Mamaison Management s.r.o.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
10	MMR Russia A.á r.l	Rusko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
11	Hotel Pokrovka , org. Unit	Rusko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
12	Orco Hospitality Services Sp.z o.o.	Polsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
13	Orco Hotel Development Sp. z o.o.	Polsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
14	Orco Hotel Management Kft.	Maďarsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
15	Orco Hotel Ostrava, a.s.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
16	Orco Hotel Project Sp.z o.o.	Polsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
17	Orco Hotel Riverside, s.r.o.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
18	Orco Hotel ZRt.	Maďarsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
19	Orco Investment Sp.z o.o.	Polsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
20	Orco Pokrovka Management o.o.o.	Rusko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
21	Orco Property Start a.s.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
22	Orco Warsaw Sp.z o.o.	Polsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
23	Ozrics Kft.	Maďarsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
24	Residence Belgicka, s.r.o.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
25	Residence Izabella Rt.	Maďarsko	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
26	Tyrsova 6, a.s.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
27	Valanto Consulting, a.s.	Česká republika	94.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
28	GSG Berlin Invest GmbH (former Orco Berlin Invest GmbH)	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
29	GSG Holding 2 GmbH	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
30	Isalotta GP GmbH & Co. Verwaltung KG	Německo	94.99	30.6.2014	plná	CPI PG	1
31	GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
32	Hofnetz und IT Services GmbH	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
33	Gebauer Höfe Liegenschaften GmbH	Německo	94.98	30.6.2014	plná	CPI PG	1
34	GSG Solar Berlin GmbH	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
35	Wertpunkt Real Estate Experts GmbH (former Orco-GSG Unternehmensförderungs- und -beratungs GmbH)	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
36	GSG 1. Beteiligungs GmbH	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
37	GSG Gewerbehöfe Berlin 1. GmbH Co. KG	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1

38	GSG Gewerbehöfe Berlin 2. GmbH Co. KG	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
39	GSG Gewerbehöfe Berlin 3. GmbH Co. KG	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
40	GSG Gewerbehöfe Berlin 4. GmbH Co. KG	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
41	GSG Gewerbehöfe Berlin 5. GmbH Co. KG	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
42	GSG Gewerbehöfe Berlin 6. GmbH Co. KG	Německo	100.00	2015	plná	CPI PG	2
43	GSG Asset GmbH & Co. Verwaltungs KG	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
44	Orco Germany Prague, s.r.o.	Česká republika	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
45	Orco Germany Sp. Z o.o.	Polsko	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
46	Orco Immobilien GmbH	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
47	Vitericon Projektentwicklung GmbH (former Orco Grundstücks- u. Bet.ges.mbH)	Německo	100.00	30.6.2014	plná	CPI PG	1
48	CPI Finance Ireland II LIMITED	Irsko	100.00	22.1.2015	plná	CPI PG	1
49	CPI Finance Netherlands II B.V.	Holandsko	100.00	14.1.2015	plná	CPI PG	1
50	Parco delle Case Bianche SRL	Itálie	100.00		plná	CPI PG	1
51	Mercuda, a.s.	Česká republika	100.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
52	RL - Management s.r.o.	Česká republika	100.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
53	Spojené farmy a.s.	Česká republika	100.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
54	Ekodružstvo Severozápad, družstvo	Česká republika	100.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
55	Agrome s.r.o.	Česká republika	99.34	1.10.2014	plná	CPI PG	1
56	Angusland s.r.o.	Česká republika	99.56	1.10.2014	plná	CPI PG	1
57	Biochov s.r.o.	Česká republika	98.40	1.10.2014	plná	CPI PG	1
58	Biopark s.r.o.	Česká republika	100.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
59	Biopotraviny s.r.o.	Česká republika	99.20	1.10.2014	plná	CPI PG	1
60	Českolipská farma s.r.o.	Česká republika	91.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
61	Českolipská zemědělská a.s.	Česká republika	75.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
62	Děčínská zemědělská a.s.	Česká republika	65.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
63	Limagro s.r.o.	Česká republika	75.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
64	Zelená pastva s.r.o.	Česká republika	94.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
65	Farma Ploučnice a.s.	Česká republika	91.04	1.10.2014	plná	CPI PG	1
66	Farma Svitavka s.r.o.	Česká republika	96.75	1.10.2014	plná	CPI PG	1
67	Farmy Frýdlant a.s.	Česká republika	65.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
68	JAGRA spol. s r.o.	Česká republika	99.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
69	Pastviny a.s.	Česká republika	85.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
70	PV - Cvikov s.r.o.	Česká republika	99.30	1.10.2014	plná	CPI PG	1
71	Verneřický Angus a.s.	Česká republika	92.70	1.10.2014	plná	CPI PG	1
72	Zelená louka s.r.o.	Česká republika	91.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
73	Zelená farma s.r.o.	Česká republika	40.00	1.10.2014	plná	CPI PG	1
74	ZEMSPOL s.r.o.	Česká republika	96.54	1.10.2014	plná	CPI PG	1
75	Czech Property Investments, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
76	ABLON Bucharest Real Estates Development S.R.L	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
77	ABLON s.r.o.	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
78	ABLON sp. z o.o.	Polsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1

79	ACGATE Kft.	Maďarsko	100.00	24.10.2013	plná	CPI	1
80	Airport City Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
81	New Sites Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
82	Airport City s.r.o.	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
83	ALAMONDO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
84	Arena Corner Ingatlanfejlesztő Kft.	Maďarsko	100.00	11.4.2014	plná	CPI	1
85	Arkáda Prostějov, s.r.o.	Česká republika	100.00	30.9.2013	plná	CPI	1
86	AVACERO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
87	AVIDANO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
88	Balvinder, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
89	Baudry Alfa, a.s.	Česká republika	100.00	30.1.2013	plná	CPI	1
90	Baudry Beta, a.s.	Česká republika	100.00	1.8.2011	plná	CPI	1
91	Baudry, a.s.	Česká republika	100.00	8.3.2011	plná	CPI	1
92	BAYTON Alfa, a.s.	Česká republika	100.00	31.12.2013	plná	CPI	1
93	BAYTON Delta, a.s.	Česká republika	100.00	31.12.2013	plná	CPI	1
94	BAYTON Gama, a.s.	Česká republika	86.54	28.6.2012	plná	CPI	1
95	B.C.P. Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
96	GLOBAL DEVELOPMENT Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
97	ICL 1 Budapest Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
98	Beroun Property Alfa, a.s.	Česká republika	100.00	19.7.2011	plná	CPI	1
99	Beroun Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
100	Best Properties South, a.s.	Česká republika	100.00	31.12.2013	plná	CPI	1
101	BPT Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
102	Brandýs Logistic, a.s. (merger BRILLIANT VARIETY s.r.o.)	Česká republika	100.00	1.6.2011	plná	CPI	1
103	BREGOVA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
104	Bright Site Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
105	Březiněves, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
106	HUNGATE 2013 Kft. (merge Budaörs Business Park Kft.)	Maďarsko	100.00	24.10.2013	plná	CPI	1
107	Century City Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
108	STRIPMALL Management Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
109	Camuzzi, a.s. (merger RK Building, s.r.o.)	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
110	Carpenter Invest, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
111	CB Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	31.8.2011	plná	CPI	1
112	CD Property s.r.o.	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
113	CENTRAL TOWER 81 Sp. z o.o. (merge Orco Apartments Sp. z o.o., old name SPH Properties Sp. z o.o.)	Polsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
114	Codiazella Ltd	Kypr	100.00	30.8.2013	plná	CPI	1
115	Conradian, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
116	CPI - Bor, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
117	CPI - Facility, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
118	CPI - Krásné Březno, a.s.	Česká republika	99.96		plná	CPI	1
119	CPI - Land Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
120	CPI - Orlová, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
121	CPI - Real Estate, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1

122	CPI - Štupartská, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
123	CPI - Zbraslav, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
124	CPI Alfa, a.s.	Česká republika	100.00	21.3.2012	plná	CPI	1
125	CPI Beta, a.s.	Česká republika	100.00	24.3.2013	plná	CPI	1
126	CPI BYTY, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
127	CPI City Center ÚL, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
128	CPI CYPRUS LIMITED	Kypr	100.00	1.1.2013	plná	CPI	1
129	CPI Delta, a.s. (merger T.LAND a.s., EDELWEISS Development s.r.o.)	Česká republika	100.00	21.3.2012	plná	CPI	1
130	CPI East,s.r.o.	Česká republika	100.00	12.3.2012	plná	CPI	1
131	CPI Epsilon, a.s.	Česká republika	100.00	18.6.2013	plná	CPI	1
132	CPI Facility Slovakia, a.s.	Slovensko	100.00	30.6.2011	plná	CPI	1
133	CPI Finance (BVI) Limited (Rosendale Management Ltd)	Britské panenské ostrovy	100.00	21.5.2013	plná	CPI	1
134	CPI FINANCE IRELAND LIMITED	Irsko	100.00	31.3.2011	plná	CPI	1
135	CPI Finance Netherlands B.V.	Holandsko	100.00	12.4.2011	plná	CPI	1
136	CPI Finance Slovakia, a.s.	Slovensko	100.00	4.3.2015	plná	CPI	1
137	CPI Flats, a.s. (BAYTON Beta, a.s.)	Česká republika	100.00	28.6.2012	plná	CPI	1
138	CPI FRANCE aSASU	Francie	100.00	30.5.2012	plná	CPI	1
139	CPI Group, a.s.	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
140	CPI Heli, s.r.o.	Česká republika	100.00	27.3.2012	plná	CPI	1
141	CPI Hotels Properties, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
142	CPI Hungary Kft. (ABLON Kft.)	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
143	CPI IMMO, S.a.r.l.	Francie	100.00	6.7.1905	plná	CPI	1
144	CPI Jihlava Shopping, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
145	CPI Lambda, a.s.	Česká republika	100.00	18.6.2013	plná	CPI	1
146	CPI Management International Limited (ABLON Group Limited)	Guernsey	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
147	CPI Management, s.r.o.	Česká republika	100.00	19.9.2011	plná	CPI	1
148	CPI Meteor Centre, s.r.o. (BC 2000 s.r.o.)	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
149	CPI Národní, s.r.o.	Česká republika	100.00	29.7.2011	plná	CPI	1
150	CPI North, s.r.o.	Česká republika	100.00	21.6.2013	plná	CPI	1
151	CPI Palmovka Office, s.r.o. (YZ Holding, s.r.o.)	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
152	CPI Park Mlýnec, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
153	CPI Park Žďárek, a.s.	Česká republika	99.96		plná	CPI	1
154	CPI Poland Sp. Z o.o.	Polsko	100.00	7.2.2014	plná	CPI	1
155	CPI Property, s.r.o.	Česká republika	100.00	27.9.2011	plná	CPI	1
156	CPI Reality, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
157	CPI Retail MB s.r.o. (IMMORENT LEASFINANCE s.r.o.)	Česká republika	100.00	31.3.2014	plná	CPI	1
158	CPI Retail Portfolio I, a.s. (4B Investments, a.s.)	Česká republika	100.00	6.6.2012	plná	CPI	1
159	CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	Česká republika	100.00	29.3.2012	plná	CPI	1
160	CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav spol. s r.o.)	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
161	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (CPI Retails SIX, s.r.o., Imobilia Sen s.r.o.)	Česká republika	100.00	30.10.2013	plná	CPI	1
162	CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (CPI Retails 4B, s.r.o., Leasing Property s.r.o.)	Česká republika	100.00	31.10.2013	plná	CPI	1

163	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (CPI Retails EIGHT, s.r.o., IMMORIENT FINANCEPROJEKT s.r.o.)	Česká republika	1.00	31.10.2013	plná	CPI	1
164	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (CPI Retails SEVEN, s.r.o., IMMORIENT INVESTMENT XXV. s.r.o.)	Česká republika	1.00	31.10.2013	plná	CPI	1
165	CPI Retail Portfolio VIII s.r.o. (Kouge s.r.o.)	Česká republika	100.00	15.4.2014	plná	CPI	1
166	CPI Retails FIVE, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
167	CPI Retails FOUR, a.s.	Slovensko	100.00	1.2.2011	plná	CPI	1
168	CPI Retails ONE, a.s.	Česká republika	100.00	1.2.2011	plná	CPI	1
169	CPI Retails THREE, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
170	CPI Retails TWO, a.s.	Česká republika	100.00	1.2.2011	plná	CPI	1
171	CPI Services, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
172	CPI Shopping MB, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
173	CPI Shopping Teplice, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
174	CPI South, s.r.o.	Česká republika	100.00	18.6.2013	plná	CPI	1
175	CPI West, s.r.o.	Česká republika	100.00	14.3.2012	plná	CPI	1
176	CURITIBA, a.s.	Česká republika	100.00	31.12.2013	plná	CPI	1
177	Čadca Property Development, s.r.o.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
178	Čáslav Investments, a.s. (Clitos, a.s.)	Česká republika	100.00	2.5.2014	plná	CPI	1
179	Český Těšín Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
180	DERISA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
181	DH Est-Europe Real Estate SRL	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
182	DORESTO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
183	Družstvo Land	Česká republika	99.96		plná	CPI	1
184	ELAMOR, a.s.	Slovensko	100.00	7.4.2011	plná	CPI	1
185	EMH North, s.r.o. (merger Luxembourg Plaza, a.s.)	Česká republika	100.00	16.9.2013	plná	CPI	1
186	EMH South, s.r.o. (merger Besnet Centrum, a.s.)	Česká republika	100.00	16.9.2013	plná	CPI	1
187	EMH West, s.r.o. (merger CPI BB Centrum, a.s.)	Česká republika	100.00	16.9.2013	plná	CPI	1
188	ENDURANCE ASSET, S.á r.l	Lucembursko	100.00	30.9.2014	plná	CPI	1
189	ES Bucharest Development S.R.L.	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
190	ES Bucharest Properties S.R.L.	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
191	ES Hospitality S.R.L.	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
192	Duna Office Center Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
193	Farhan, a.s.	Česká republika	100.00	31.8.2011	plná	CPI	1
194	First Site Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
195	FL Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
196	GLOBAL PROPERTIES Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
197	Gadwall Sp. z o.o.	Polsko	100.00	31.10.2013	plná	CPI	1
198	GARET INVESTMENTS sp. z o.o.	Polsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
199	Global Immo Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
200	GLOBAL INVESTMENT Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
201	GOMENDO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
202	GORANDA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
203	HD Investment s.r.o.	Česká republika	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1

204	GLOBAL CENTER Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
205	Hotel Rosslyn Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
206	Hraničář, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
207	IGY2 CB, a.s. (merger LUDLOW, a.s.)	Česká republika	100.00	24.8.2011	plná	CPI	1
208	Insite Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
209	ISTAFIA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
210	Jeseník Investments, a.s. (Čáslav Property Development, a.s., Liongate, a.s.)	Česká republika	100.00	3.9.2013	plná	CPI	1
211	JONVERO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
212	Kerina, a.s.	Česká republika	100.00	1.2.2011	plná	CPI	1
213	Komárno Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
214	LD Praha, a.s.	Česká republika	100.00	31.12.2013	plná	CPI	1
215	Leriegos Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
216	LERIEGOS LIMITED	Kypr	99.90	30.6.2013	plná	CPI	1
217	Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
218	LN Est-Europe Development SRL	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
219	Lockhart, a.s.	Česká republika	100.00	31.8.2011	plná	CPI	1
220	GLOBAL ESTATES Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
221	Malerba, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
222	Marissa Delta, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
223	Marissa East, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
224	Marissa Epsilon, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
225	Marissa Gama, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
226	Marissa Ióta, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
227	Marissa Kappa, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
228	Marissa Lambda, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
229	Marissa North, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
230	Marissa Omega, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
231	Marissa Omikrón, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
232	Marissa Sigma, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
233	Marissa South, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
234	Marissa Tau, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
235	Marissa Théta, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
236	Marissa West, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
237	Marissa Yellow, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
238	Marissa Ypsilon, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
239	Marissa, a.s.	Česká republika	100.00	8.3.2011	plná	CPI	1
240	MB Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
241	MESARGOSA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
242	MH Bucharest Properties S.R.L	Rumunsko	87.88	30.6.2013	plná	CPI	1
243	Michalovce Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
244	Modřanská Property, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
245	MUXUM, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
246	NERONTA, a.s.	Slovensko	100.00	7.4.2011	plná	CPI	1

247	GLOBAL MANAGEMENT Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
248	New Field Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
249	Nymburk Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
250	OC Nová Zdaboř a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
251	OC Spektrum, s.r.o.	Česká republika	100.00	30.9.2013	plná	CPI	1
252	Office Center Poštová, s.r.o.	Slovensko	100.00	30.9.2014	plná	CPI	1
253	Olomouc City Center, a.s.	Česká republika	100.00	5.12.2012	plná	CPI	1
254	Olomouc Office, a.s.	Česká republika	100.00	5.12.2012	plná	CPI	1
255	OSMANIA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
256	Pelhřimov Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	1.9.2013	plná	CPI	1
257	Platněřská 10 s.r.o.	Česká republika	100.00	31.12.2014	plná	CPI	1
258	Polma 1 S.á r.l	Lucembursko	100.00	30.9.2014	plná	CPI	1
259	Považská Bystrica Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
260	Prague Property Development, s.r.o.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
261	Prievidza Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
262	PRINGIPO LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
263	Prosta 69 Sp. z o.o. (merge WWG2013 Sp. z o.o., Warsaw West Gate Sp. z o.o.)	Polsko	100.00	5.11.2013	plná	CPI	1
264	Příbor Property Development, s.r.o.	Česká republika	100.00	13.1.2011	plná	CPI	1
265	Příkopy Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	15.7.2011	plná	CPI	1
266	Quadrio Residence, s.r.o.	Česká republika	100.00	9.7.2013	plná	CPI	1
267	First Chance Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
268	RSL Est-Europe Properties SRL	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
269	RSL Real Estate Development S.R.L.	Rumunsko	95.00	30.6.2013	plná	CPI	1
270	Ružomberok Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
271	SASHKA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
272	SCTO, Kft.	Maďarsko	100.00	30.9.2014	plná	CPI	1
273	SHAHEDA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
274	Statenice Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	31.3.2013	plná	CPI	1
275	Strakonice Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
276	Svitavy Property Alfa, a.s.	Česká republika	100.00	20.7.2011	plná	CPI	1
277	Svitavy Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
278	Szolgálatóház Kft.	Maďarsko	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
279	Telč Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	31.3.2011	plná	CPI	1
280	Trebišov Property Development, s.r.o.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
281	Trutnov Property Development, a.s. (merger MAPON, a.s.)	Česká republika	100.00	4.4.2011	plná	CPI	1
282	Třinec Investments, s.r.o.	Česká republika	100.00	31.1.2013	plná	CPI	1
283	Třinec Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
284	TUNELIA LIMITED	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1
285	Týniště Property Development, s.r.o.	Česká republika	100.00	8.8.2012	plná	CPI	1
286	U Svatého Michala, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
287	VERETIX, a.s.	Česká republika	100.00	31.12.2013	plná	CPI	1
288	Vigano, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
289	VM Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
290	Volanti Ltd.	Kypr	100.00	30.6.2013	plná	CPI	1

291	Vyškov Property Development, a.s.	Česká republika	100.00		plná	CPI	1
292	ZLATICO LIMITED	Kypr	100.00	17.1.2013	plná	CPI	1
293	ZPS, Kft.	Maďarsko	100.00	30.9.2014	plná	CPI	1
294	Zvolen Property Development, a.s.	Slovensko	100.00		plná	CPI	1
295	Žďár Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	8.3.2011	plná	CPI	1
296	Ždírec Property Development, a.s.	Česká republika	100.00	2.5.2011	plná	CPI	1

29. 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;

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

„**CPI PG**“ znamená společnost CPI PROPERTY GROUP, se sídlem L – 2661 Lucemburk, 40, rue de la Vallée, Lucemburské velkovévodství, Registrační číslo: B 102254;

„**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**“ znamená Nařízení Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 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 ve znění k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu;

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

„**Nové Nařízení Brusel**“ znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech, které je účinné od 10. ledna 2015 s výjimkou článků 75 a 76, které jsou účinné od 10. ledna 2014;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„**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 14 „*Organizační struktura*“ 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 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 obchodních korporacích**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu; ve znění pozdějších předpisů.

„**ZMPS**“ znamená zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů.

EMITENT

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

ARANŽÉR PROGRAMU

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

HLAVNÍ MANAŽER

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

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA PROGRAMU

BBH, advokátní kancelář, s.r.o., advokátní kancelář
Klimentská 10
110 00 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

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

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

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

AUDITOR EMITENTA

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