



CPI BYTY, a.s.

Základní prospekt dluhopisového programu

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů

17.000.000.000 CZK a současně v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů

3.000.000.000 CZK

s celkovou dobou trvání programu do 30. dubna 2031

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990 (dále jen „**Emitent**“). Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva společnosti Emitenta dne 11. prosince 2012 a je popsán ve společných emisních podmínkách dluhopisů, které jsou součástí tohoto Základního prospektu, a to ve znění pozdějších změn společných emisních podmínek, jež byly schváleny na schůzích Vlastníků dluhopisů, které se konaly dne 23. března 2016 a 7. listopadu 2016. 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 17.000.000.000 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 výjimkami stanovenými v Emisních podmínkách. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Programu, je stanovena od 11. prosince 2012 do 30. dubna 2031. 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 3.800.000.000 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 ještě možné vydat jednotlivou Emisi nebo Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 13.200.000.000 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 je uvedeno v kapitole 7 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“), přičemž v jejich textu jsou 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 umístřovány 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 v České republice*“ tohoto Základního prospektu).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 2. května 2017. 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, jenž 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 ČNB č. j.: 2017/063665/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2017/00015/CNB/572 ze dne 3. 5. 2017, které nabylo právní moci dne 4. 5. 2017.**

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 neznamena, 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 schválení základního prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) 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 v České republice“ a 24 „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ tohoto Základního prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a nikoli vyčerpávající informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce.

Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména daňových předpisů České republiky, ze zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Emitent 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, přičemž Emitent, jakožto emitent Dluhopisů emitovaných v rámci Dluhopisového programu a přijatých k obchodování na regulovaném trhu, tyto povinnosti již řádně plní.

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 Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.cpiyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpiyty.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 ve znění schváleném Evropskou unií (dále jen „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 v tomto Základním prospektu použité 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 BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z těchto Dluhopisů.

OBSAH

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	4
2. SHRnutí	8
3. RIZIKOVÉ FAKTORY	23
3.1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	23
3.2 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ.....	26
4. ODPOVĚDNÉ OSOBY	31
4.1 OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU	31
4.2 PROHLÁŠENÍ EMITENTA	31
5. PODMÍNKY NABÍDKY A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	32
5.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE	32
5.2. UMÍSTĚNÍ A UPSÁNÍ DLUHOPISŮ	32
5.3. SEKUNDÁRNÍ NABÍDKA DLUHOPISŮ HLAVNÍM MANAŽEREM	32
5.4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU DLUHOPISŮ A PRODEJE DLUHOPISŮ	33
5.5. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	34
5.6. RATING EMITENTA A EMISE	34
6. AKTUALNÍ INFORMACE VE VZTAHU K EMISNÍM PODMÍNKÁM A VÝKLADOVÁ PRAVIDLA	35
6.1. AKTUALNÍ INFORMACE K PŘÍSLUŠNÝM USTANOVENÍM EMISNÍCH PODMÍNEK	35
6.2. VÝKLADOVÁ PRAVIDLA	39
6.3. PROHLÁŠENÍ EMITENTA	39
7. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	40
8. VZOR EMISNÍHO DODATKU – KONEČNÝCH PODMÍNEK	106
9. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE	114
10. AUDITOŘI	115
10.1 ODPOVĚDNÍ AUDITOŘI.....	115
10.2 PROHLÁŠENÍ EMITENTA	116
11. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	117
11.1 INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA ZA ROK 2015 A 2016	117
11.1.1 <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)</i>	117
11.1.2 <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Výkaz o úplném výsledku (v tis. Kč)</i>	117
11.1.3 <i>Tabulka: Hlavní ukazatele Emitenta – Přehled o finančních tocích (v tis. Kč)</i>	117
12. INFORMACE O EMITENTOVÍ	118
12.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVÍ	118
12.2 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA	119
12.3 PLATEBNÍ SCHOPNOST EMITENTA	119
12.4 INVESTICE	120
13. PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA	121
13.1 PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA.....	121
13.2 HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA	121
13.3 HLAVNÍ TRHY, NA KTERÝCH EMITENT SOUTĚŽÍ	121
13.4 POPIS JEDNOTLIVÝCH SLUŽEB EMITENTA.....	122
14. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	123
14.1 POSTAVENÍ EMITENTA VE SKUPINĚ.....	123
14.2 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY	123
14.3 STRUČNÝ POPIS SKUPINY	123
14.4 VÝZNAMNÉ DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI EMITENTA	124
14.5 ZÁVISLOST EMITENTA NA SUBJEKTECH ZE SKUPINY	124

15	INFORMACE O TRENDECH	125
	15.1 PROHLÁŠENÍ EMITENTA	125
	15.2 INFORMACE O ZNÁMÝCH TRENDECH	125
16	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	127
17	ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	128
	17.1 PŘEDSTAVENSTVO EMITENTA	128
	17.2 DOZORČÍ RADA EMITENTA	129
	17.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ	130
	17.4 MANAGEMENT EMITENTA.....	130
	17.5 DODRŽOVÁNÍ SPRÁVY A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	131
	17.6 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 V ČESKÉ REPUBLICE	138
	23.1 Zdanění	138
24	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	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 ČNB	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 zúčastněných na emisi/nabídce.....	142
26	FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2015	143
27	FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2016	193
28	SEZNAM SPOLEČNOSTÍ ZE SKUPINY	245
29	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK	254

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, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak; a - osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 odstavci 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.
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: Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 a je akciovou společností. Emitentovi bylo přiděleno IČ: 262 28 700 a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990.</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</p>

		<p>obchodních společností a družstev, v platném znění, zákon č. 183/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění (dále jen „Insolvenční zákon“) a další. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podířil se ZOK jako celku.</p> <p>Zemí registrace je Česká republika.</p>
B.4b	Známé trendy pro Emitenta.	<p>Emitent prohlašuje, že od data zveřejnění poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečností, 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. Hospodářský růst ekonomiky, celkový rozmach pracovních příležitostí a pomalé ukončování jednoduše přístupných hypoték jsou hlavními trendy ovlivňující Emitenta.</p> <p>Náročnost rozsáhlého a geograficky i technicky rozmanitého portfolia Emitenta se projevuje ve vysokých nárocích na dlouhodobou strategii i lidské zdroje, schopné Emitentem vytýčené cíle zajistit. Emitent proto v roce 2016 investoval do rozšiřování informačního systému a školení klíčových znalostí svých zaměstnanců.</p> <p>Z ekonomického pohledu zaznamenaly veškeré ukazatele v posledních letech pozitivní růst, s výjimkou jednorázového vlivu deregulací v roce 2014, který znamenal nárazové zvýšení tržeb. Na portfoliu Emitenta se stále projevuje dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který Emitent rozprostřel do několika let (2010–2013), a kdy se právě po roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).</p> <p>Emitent dosáhl pozitivního salda vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižšího počtu ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, který byl typický pro období deregulace v letech 2010–2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, oproti tomu počet „vrácených“ bytů klesá.</p> <p>Investice do bytového fondu</p> <p>Rok 2016 byl rokem dalšího zřetelného posunu v oblasti úrovně stavebně–technického stavu bytových domů v portfoliu Emitenta. Do předem plánovaných velkých oprav bytových domů Emitent investoval více než 125 miliónů CZK, přičemž dalších více než 30 miliónů Kč do oprav, jejichž potřeba vyvstala v průběhu roku anebo byla vyvolána zjištěními uvedenými ve zprávách revizních techniků. Dalších 17 miliónů CZK bylo investováno do ostatních důležitých aspektů souvisejících s kvalitním bydlením jako je například problematika úklidu a čistoty bytových domů, v rámci čehož došlo v dalších vybraných bytových domech k zavedení úklidových služeb nebo domovníků, údržba přilehlé zeleně a v neposlední řadě i otázka bezpečnosti, kdy cestou instalací kamer či dokonce bezpečnostních agentur došlo k výraznému snížení nežádoucích jevů v bytových domech Emitenta.</p> <p>Finanční prostředky byly investovány do oprav vnitřních rozvodů vody a</p>

		<p>kanalizace, oprav a výměn výtahů, oprav střech, komínů včetně vložkování, balkónů a lodžii. Stejně tak bylo investováno například v Třinci do provedení generálních oprav rozvodů elektroinstalace společných prostor a hromosvodů nebo do výměny podlahových krytin a výmalby společných prostor v Ústí nad Labem či v České Lípě. V České Lípě bylo ale investováno především do zřízení nových vstupních prostor bytových domů a do výměn výkladců společných prostor s cílem zatraktivnit bydlení zejména po stránce estetické, ale i funkční.</p> <p>Značné úsilí bylo věnováno oblasti snižování nákladů na vytápění, a to nejen z hlediska realizace zateplení konstrukcí, jako tomu bylo například v Ústí nad Labem, kde bylo u vybraných domů realizováno zateplení nejvyššího podlaží objektu, ale především z hlediska kroků spojených s větším konečným dopadem do účtů za vytápění domácností, kdy je řešena otázka způsobu, kvality a ceny dodávky tepla do bytových domů Emitenta. V České Lípě došlo k odpojení domů od centrálního zdroje vytápění a přechodu na lokální kotelny se zahrnutím tepelných čerpadel, výsledkem čehož jsou stále se rozvírající nůžky mezi cenou původního dodavatele a cenou tepla vyrobeného v těchto nových lokálních zdrojích. Tato skutečnost výrazně zatraktivnila nabídku bytů Emitenta v tomto městě. V roce 2015 byl zahájen další významný projekt směřující k úspoře nákladů na vytápění, a to v Ústí nad Labem, kde byla s ohledem na příznivé ceny z centrálního zdroje topení zvolena odlišná cesta. Emitent ukončil v případě 32 odběrných míst spolupráci se stávajícím dodavatelem tepla a investoval 17 miliónů CZK do pořízení nových moderních kompaktních předávacích stanic, s očekáváním výrazné úspory spotřeby fakturovaného množství tepla. Úspěšná byla také jednání s dodavatelem tepla v Děčíně, který na svůj vlastní náklad vybudoval ve vybraných bytových domech také nové moderní kompaktní předávací stanice, které by opět měly v dalších obdobích přinést zřetelnou úsporu spotřebované tepelné energie.</p> <p>Rovněž byla úspěšně realizována první etapa investiční akce spojené s realizací změny způsobu vytápění u vybraných domů v Třinci, a to ze současného vytápění pomocí plynových spotřebičů umístěných v jednotlivých bytech na nový způsob, kdy vytápění a ohřev teplé vody bude zajištěn dodavatelem tepla z nově vybudovaných kompaktních předávacích stanic. Druhá a konečná etapa této investiční akce započala v březnu 2017.</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 nájemců 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. ČNB se připravuje na utlumení maximálních LTV a minim vlastního kapitálu pro hypotéky¹.</p> <p>Pro udržení nájemců a získání nových bude Emitent pokračovat především v revitalizaci bytového portfolia a speciálně v programu na</p>
--	--	---

¹ Zdroj: Společnost Fincentrum a.s., <http://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-zne-roce-2017-skonci/>

		<p>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 součástí CPI PROPERTY GROUP (dále jen „Skupina“). Skupina byla založena v roce 2004 a od svého založení působí v Německu, kde se zaměřuje se zejména na komerční nemovitosti, developerské projekty a správu aktiv. Emitent je dceřinou společností společnosti CPI Residential, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 053 27 776, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21795 (dále jen „CPI Residential“), která je jediným akcionářem Emitenta. Vztah ovládnutí Emitenta ze strany CPI Residential je založen výhradně na bázi vlastnictví 100 % akcií Emitenta. CPI Residential je přímo ovládáno společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1115 (dále jen „CPI“). 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 Ravento S.á.r.l., Rivaroli, a.s., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 89,1 % (s podílem 90,18 % na hlasovacích právech).</p> <p>K datu 31.12.2016 CPI PG jako ovládající společnost vlastnila přímo či nepřímo 352 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.	<p>„Nepoužije se.“ Výroky auditora k účetním závěrkám za účetní období končící 31. prosince 2015 a 31. prosince 2016 byly bez výhrad.</p> <p>Výrok auditora k účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 byl bez výhrad.</p> <p>Výrok auditora k účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 byl následující:</p> <p>„Základ pro výrok s významnou (materiální) nejistotou týkající se nepřetržitého trvání podniku:</p> <p>Upozorňujeme na bod 2.1 b) přílohy účetní závěrky, podle něhož krátkodobé závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 převýšili krátkodobá aktiva o 639 835 tis. Kč a dluhopisy ve výši 876 495 tis. Kč jsou splatné v květnu 2017.</p> <p>Jak je uvedeno v bodě 2.1 b) přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky jsou spolu s dalšími záležitostmi popsány v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“</p>																																																																					
B. 12	Vybrané historické finanční údaje.	<p>Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s IFRS za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a je třeba je číst ve spojení s finančními informacemi obsaženými jinde v prospektu.</p> <p>Finanční údaje jsou uvedeny v tis. CZK.</p> <table border="1" data-bbox="631 1020 1385 1373"> <thead> <tr> <th>Výkaz o finanční pozici</th> <th>Individuální 2015</th> <th>Individuální 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investice do nemovitých věcí</td> <td>7 295 190</td> <td>7 644 360</td> </tr> <tr> <td>Ostatní investice</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva celkem</td> <td>7 295 455</td> <td>7 657 203</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>859 903</td> <td>619 150</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>8 155 358</td> <td>8 276 353</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>3 328 484</td> <td>3 669 474</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky celkem</td> <td>4 263 364</td> <td>3 347 894</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky celkem</td> <td>563 510</td> <td>1 258 985</td> </tr> <tr> <td>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</td> <td>8 155 358</td> <td>8 276 353</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="631 1379 1385 1766"> <thead> <tr> <th>Výkaz o úplném výsledku</th> <th>Individuální 2015</th> <th>Individuální 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hrubé příjmy z pronájmu a služeb</td> <td>488 484</td> <td>503 481</td> </tr> <tr> <td>Náklady na provoz nemovitých věcí</td> <td>(275 561)</td> <td>(259 333)</td> </tr> <tr> <td>Čisté příjmy z podnikání</td> <td>212 696</td> <td>244 212</td> </tr> <tr> <td>Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí</td> <td>(148 670)</td> <td>350 113</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek</td> <td>45 897</td> <td>580 015</td> </tr> <tr> <td>Čisté finanční náklady</td> <td>(157 000)</td> <td>(157 457)</td> </tr> <tr> <td>Zisk/ztráta před zdaněním</td> <td>(111 103)</td> <td>422 558</td> </tr> <tr> <td>Zisk/ztráta z pokračujících činností</td> <td>(90 528)</td> <td>340 990</td> </tr> <tr> <td>Úplný výsledek celkem za účetní období</td> <td>(90 528)</td> <td>340 990</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="631 1772 1385 1894"> <thead> <tr> <th>Přehled o peněžních tocích</th> <th>Individuální 2015</th> <th>Individuální 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td> <td>(111 103)</td> <td>422 558</td> </tr> <tr> <td>Zisk před změnami pracovního</td> <td>203 453</td> <td>228 283</td> </tr> </tbody> </table>	Výkaz o finanční pozici	Individuální 2015	Individuální 2016	Investice do nemovitých věcí	7 295 190	7 644 360	Ostatní investice	-	-	Dlouhodobá aktiva celkem	7 295 455	7 657 203	Krátkodobá aktiva celkem	859 903	619 150	AKTIVA CELKEM	8 155 358	8 276 353	Vlastní kapitál celkem	3 328 484	3 669 474	Dlouhodobé závazky celkem	4 263 364	3 347 894	Krátkodobé závazky celkem	563 510	1 258 985	VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 155 358	8 276 353	Výkaz o úplném výsledku	Individuální 2015	Individuální 2016	Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	488 484	503 481	Náklady na provoz nemovitých věcí	(275 561)	(259 333)	Čisté příjmy z podnikání	212 696	244 212	Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí	(148 670)	350 113	Provozní výsledek	45 897	580 015	Čisté finanční náklady	(157 000)	(157 457)	Zisk/ztráta před zdaněním	(111 103)	422 558	Zisk/ztráta z pokračujících činností	(90 528)	340 990	Úplný výsledek celkem za účetní období	(90 528)	340 990	Přehled o peněžních tocích	Individuální 2015	Individuální 2016	Zisk před zdaněním	(111 103)	422 558	Zisk před změnami pracovního	203 453	228 283
Výkaz o finanční pozici	Individuální 2015	Individuální 2016																																																																					
Investice do nemovitých věcí	7 295 190	7 644 360																																																																					
Ostatní investice	-	-																																																																					
Dlouhodobá aktiva celkem	7 295 455	7 657 203																																																																					
Krátkodobá aktiva celkem	859 903	619 150																																																																					
AKTIVA CELKEM	8 155 358	8 276 353																																																																					
Vlastní kapitál celkem	3 328 484	3 669 474																																																																					
Dlouhodobé závazky celkem	4 263 364	3 347 894																																																																					
Krátkodobé závazky celkem	563 510	1 258 985																																																																					
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 155 358	8 276 353																																																																					
Výkaz o úplném výsledku	Individuální 2015	Individuální 2016																																																																					
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	488 484	503 481																																																																					
Náklady na provoz nemovitých věcí	(275 561)	(259 333)																																																																					
Čisté příjmy z podnikání	212 696	244 212																																																																					
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí	(148 670)	350 113																																																																					
Provozní výsledek	45 897	580 015																																																																					
Čisté finanční náklady	(157 000)	(157 457)																																																																					
Zisk/ztráta před zdaněním	(111 103)	422 558																																																																					
Zisk/ztráta z pokračujících činností	(90 528)	340 990																																																																					
Úplný výsledek celkem za účetní období	(90 528)	340 990																																																																					
Přehled o peněžních tocích	Individuální 2015	Individuální 2016																																																																					
Zisk před zdaněním	(111 103)	422 558																																																																					
Zisk před změnami pracovního	203 453	228 283																																																																					

		<table border="1"> <tr> <td colspan="3">kapitálu a rezerv</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>257 734</td> <td>181 324</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky používané při investiční činnosti</td> <td>81 733</td> <td>184 077</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky použité pro aktivity financování</td> <td>(172 952)</td> <td>(345 242)</td> </tr> <tr> <td>Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</td> <td>166 515</td> <td>20 159</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku</td> <td>97 657</td> <td>264 172</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</td> <td>264 172</td> <td>284 331</td> </tr> </table> <p>Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. prosince 2016 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p> <p>Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. prosince 2016 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p>	kapitálu a rezerv			Čisté peněžní toky z provozní činnosti	257 734	181 324	Čisté peněžní toky používané při investiční činnosti	81 733	184 077	Čisté peněžní toky použité pro aktivity financování	(172 952)	(345 242)	Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	166 515	20 159	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	97 657	264 172	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	264 172	284 331
kapitálu a rezerv																							
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	257 734	181 324																					
Čisté peněžní toky používané při investiční činnosti	81 733	184 077																					
Čisté peněžní toky použité pro aktivity financování	(172 952)	(345 242)																					
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	166 515	20 159																					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	97 657	264 172																					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	264 172	284 331																					
B. 13	Popis nedávných událostí specifických pro Emitenta	<p>Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu níže uvedené dluhy Emitenta.</p> <p>(a) <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 vyhotovení Základního prospektu byly v rámci Dluhopisového programu vydány Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.800.000.00 CZK a výše nesplacených dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu k tomuto datu činila 3.000.000.000 CZK.</p> <p>(b) <i>Existující zajištění</i></p> <p>Jediným existujícím Emitentem zřízeným zajištěním je Zajištění zřízené ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k nemovitým věcem, pohledávkám z pojistných smluv a akciím Emitenta.</p> <p>(c) <i>Změna jediného akcionáře</i></p> <p>S účinností ke dni 16. února 2017 došlo na základě kupní smlouvy uzavřené mezi CPI a CPI Residential k převodu 100 % akcií Emitenta vlastněných CPI na společnost CPI Residential, která se tak stala jediným akcionářem Emitenta.</p>																					
B. 14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností společnosti CPI Residential. Emitent je závislý na společnosti CPI Services, a.s. Emitent není závislý na společnosti CPI Residential či na jiných osobách ze Skupiny s výjimkou výše uvedené společnosti CPI Services, a.s. Popis Skupiny je uveden v Prvku B. 5 tohoto shrnutí.</p>																					

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 RESIDOMO, s.r.o. s celkovým množstvím cca 43 000 jednotek² druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Emitent vlastní a spravuje celkem 12.354³ bytů v Praze, středních a severních Čechách a na severní Moravě.</p>
B. 16	Ovládání Emitenta.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností CPI Residential.</p> <p>CPI Residential je 100 % dceřinou společností CPI. CPI je ovládána společností CPI PG. Společnost CPI PG je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společností Ravento S.á.r.l., Rivaroli, a.s., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní 89,1 % 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 Residential poskytuje zajištění dluhů z Dluhopisů ve formě zřízení zástavního práva ke 100 % akcií společnosti Emitenta. K těmto akciím bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agenta 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. K těmto nemovitým věcem a pohledávkám z pojistné smlouvy bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agenta pro zajištění k zajištění veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů.</p>
B. 19	Údaje týkající se ručitele.	<p>„Nepoužije se“. Žádná osoba se nezavázala vystupovat jako ručitel ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů.</p>

Oddíl C – cenné papíry

C. 1	Druh a třída Dluhopisů.	<p>Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu s maximální celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů 17.000.000.000 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 výjimkami stanovenými v Emisních podmínkách, s dobou trvání Dluhopisového programu do 30. dubna 2031 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. (dále jen „CDCP“)</p>
-------------	-------------------------	--

² Zdroj: Společnost RESIDOMO, s.r.o., <http://www.residomo.cz/o-nas>

³ Zdroj: Výroční zpráva Emitenta za rok 2016

		<p>Dluhopisům byl CDCP 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 je uvedeno v Základním prospektu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění 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 č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „Zákon 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 Agent pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny, je rovněž spojeno přednostní právo Vlastníků dluhopisů na úpis (respektive přednostní právo na uzavření smluvní dokumentace k úpisu a koupi) Dluhopisů, jejichž výnos by měl být použit k úhradě Dluhopisů, které jsou v daném roce splatné, a to vše v rozsahu a za podmínek dle Emisních podmínek.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem, zástavním právem k pohledávkám z pojistné smlouvy a zástavním právem k akciím Emitenta, vše ve prospěch Agent pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů. Práva ze zajištění je možné uplatnit vždy pouze</p>

		prostřednictvím Agenta pro zajištění.
C. 9	Úrokové výnosy Dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Společný zástupce Vlastníků dluhopisů.	Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos. Úroková sazba Dluhopisů činí [● % p.a]. Výplata úrokových výnosů bude probíhat jednou ročně zpětně. Den výplaty úroků je [●]. Den konečné splatnosti Dluhopisů je [●]. [Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce] / [Společným zástupcem vlastníků Dluhopisů byl ustanoven [●].]
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

D. 2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta.	<p><i>(a) Závislost Emitenta na platbách nájemného</i></p> <p>Emitent je závislý na včasném 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><i>(b) Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</i></p> <p>Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.</p> <p><i>(c) 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><i>(d) 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,</p>
-------------	--	--

		<p>vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta.</p> <p><i>(e) 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><i>(f) 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><i>(g) Riziko související s vývojem tržního nájemného a zadlužováním cílové skupiny nájemců</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><i>(h) 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 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 (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><i>(j) 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 vyplývajícím z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.</p> <p><i>(k) Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení</i></p> <p>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 bydlení může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemců, což se může nepříznivě projevit v</p>
--	--	---

		<p>hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>(l) 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 hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány dluhy spojené s Dluhopisy.</p> <p><i>(m) 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 Emitenta 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>(n) 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>(o) 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>(p) 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>(q) 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>(r) 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>(s) 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 podnikatelských výsledcích.</p>
--	--	---

D. 3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy.	<p>(a) <i>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>(b) <i>Obecná rizika spojená s Dluhopisy</i></p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením.</p> <p>(c) <i>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 Cushman & Wakefield Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitých věcí stanovena k datu 31. prosince 2016 ve výši 6.199.170.000 CZK (slovy: šest miliard jedno sto devadesát devět milionů jedno sto sedmdesát tisíc korun českých). Nezávislý odhad „Report, and Valuation as at 31 December 2016 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic“ vypracovaný k datu 31. prosince 2016 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 65 %.</p> <p>(d) <i>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 věžitelem 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>(e) <i>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 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>(f) <i>Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění</i></p> <p>V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agentu pro zajištění. Poplatek Agentu 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 pevné 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 rekodifikaci 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 rekodifikace 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.</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>(p) <i>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>
--	--	--

Oddíl E – nabídka		
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>[nepoužije se] / [●] / [Celý objem nebo část příslušné Emise dluhopisů bude v rámci primárního úpisu upsána Hlavním manažerem formou „best effort basis“ dle aktuální situace na trhu, avšak vždy s výhradou schválení příslušnými orgány Hlavního manažera, nebo případně třetí osobou] / [celý objem nebo část Emise dluhopisů bude upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů].</p> <p>Hlavní manažer bude Dluhopisy nabízet zájemcům z řad [tuzemských / [a] zahraničních] [/ jiných než kvalifikovaných (zejména retailových) / kvalifikovaných i jiných než kvalifikovaných (zejména retailových)] investorů, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.</p> <p>Nabídka Dluhopisů 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 bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. V případě sekundární nabídky bude cena za Dluhopisy určena Hlavním manažerem a uveřejněna každý pracovní den na jeho internetových stránkách www.rb.cz v sekci: Informační servis > Finanční trhy > Investice > Sekundární nabídka.⁴</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.	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

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

		<p>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 CDCP, 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 přeúčtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a výše uvedených poplatků s tím souvisejících po datu tohoto prospektu se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera [●] v sekci: [●] na této adrese [●].</p>
--	--	---

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, jež Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo podmínek uvedených v tomto Základním prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek 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 2016 1 267 tis. CZK, (ii) do 12 měsíců činila ke dni 31. prosince 2016 2 112 tis. CZK a (iii) nad 12 měsíců činila ke dni 31. prosince 2016 1 038 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 a provozovat nemovité věci vlastněné 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:

- (i) 50 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 6 měsíců,
- (ii) 100 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 12 měsíců.

Maximální vystavení kreditnímu riziku je reprezentováno hodnotou každého finančního majetku, která je v konečné podobě zobrazena ve výkazu o finanční pozici 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 2016 284,3 tis. CZK a výše splatných dluhů Emitenta činila ke dni 31. prosince 2016 478,6 tis. CZK (včetně přijatých záloh které budou v průběhu roku 2017 vyúčtovány).

(g) Riziko související s vývojem tržního nájemného a zadlužováním cílové skupiny nájemců

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

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

Emitent je do jisté míry závislý na platební schopnosti cílové skupiny nájemců, 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 nájemních

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 (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 či schopnostech nájemce platit Emitentovi nájemné v původní výši, což by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vůči Vlastníkům dluhopisů.

(j) 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 (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.

(k) 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 bydlení může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemců, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

(l) Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých aktiv. 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.

(m) 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 Agentů 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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Riziko konkurence

Emitent podniká v oblasti reálného 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.

(q) 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 reálném sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

(r) 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.

(s) Riziko zahájení insolvenčního řízení

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. Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny příslušné právní účinky, které nastanou bez ohledu na opodstatněnost podaného insolvenčního návrhu. 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 jmenovitou 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 Základním 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 jakéhokoliv 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 Cushman & Wakefield Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitých věcí stanovena k datu 31. prosince 2016 ve výši 6.199.170.000 CZK (slovy: šest miliard jedno sto devadesát devět milionů jedno sto sedmdesát tisíc korun českých). Nezávislý odhad „*Report, and Valuation as at 31 December 2016 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic*” vypracovaný k datu 31. prosince 2016 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 65 %.

- (d) Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitým věcem, pohledávkám z pojistné smlouvy 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 platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu, insolvenčním řízení či realizaci zajištění, vzhledem k tomu, že jde o nový, dosud neověřený způsob zajištění Dluhopisů, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů.

Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/fungování zajištění pomocí Agent pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména článek 3.2), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zřizovaného zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti zajištění.

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 2016 se jedná o cca 456 bytů z celkového počtu více než 12.382 bytů ve vlastnictví Emitenta a dále vybrané nemovité věci, jejichž hodnota činila k 31. prosinci 2016 1.445.190.000 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.

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).

(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; a
- (iii) zástavním právem ke všem akciím 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 Agent 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 Agent 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 Agent pro zajištění bude postupovat s dostatečnou obezřetností nelze vyloučit, že na osobu, která stávajícího Agent pro zajištění nahradí, zřízené zajištění nepřejde a bude nutné zajištění zřítit znovu ve prospěch nového Agent pro zajištění, nebo že případný nový Agent pro zajištění nebude mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi, čímž může být ohroženo uspokojení těchto pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů. Ačkoliv je stávající Agent pro zajištění povinen poskytnout Emitentovi v souvislosti s výměnou Agent pro zajištění veškerou součinnost, nemůže Emitent zaručit, že tato součinnost ze strany Agent pro zajištění bude poskytnuta. Emitent je v souvislosti se změnou Agent pro zajištění povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a navrhnout, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agent pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba s oprávněním k výkonu takové činnosti a následně s novým Agentem pro zajištění uzavřít novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací.

(f) Riziko spojené s poplatkem Agent pro zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny zřízením ve prospěch Agent pro zajištění zástavním právem k nemovitým věcem, pohledávkám z pojistných smluv a akciím Emitenta. V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agent pro zajištění. Poplatek Agent 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 dostát 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 pevné 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 Základního 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 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 Občanským zákoníkem a původní obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb., byl nahrazen Zákonem 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 rekodifikace 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, resp. jurisdikce, jejímž je rezidentem, 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 jakýkoli jiný dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, 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 nájemců 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 jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

(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 stanovujícího Emitentovi povinnost nezvýšit svou finanční zadluženost, 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.

4. ODPOVĚDNÉ OSOBY

4.1. Osoby odpovědné za údaje v Základním prospektu

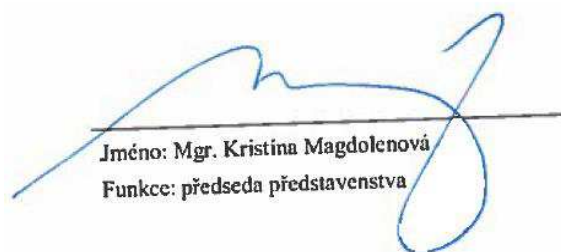
Osobou odpovědnou za správné vyhotovení Základního prospektu je Emitent – CPI BYTY, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990, jehož jménem jednají členové představenstva uvedení v kapitole 17 „Řídící a dozorčí orgány Emitenta“ tohoto Základního prospektu.

4.2. Prohlášení Emitenta

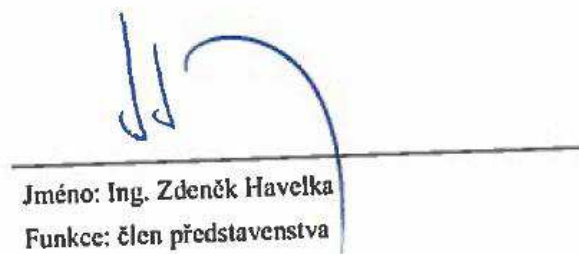
Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Základního prospektu.

Ke dni vyhotovení Základního prospektu, v Praze

CPI BYTY, a.s.



Jméno: Mgr. Kristina 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 pod sp. zn. B 2051 (dále jen „**Aranžér**“ nebo „**Raiffeisenbank**“), 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 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 17.000.000.000 CZK, přičemž však celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nespacených dluhopisů k žádnému okamžiku nesmí překročit 3.000.000.000 CZK, s výjimkami uvedenými v Emisních podmínkách. V rámci Dluhopisového programu již byly vydány v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.800.000.000 CZK. Podle Dluhopisového programu je možné vydat jednotlivou Emisi nebo Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 13.200.000.000 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 Agenta 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 formou veřejné nabídky. Nestanoví-li Emisní dodatky jinak, celý objem nebo část příslušné emise Dluhopisů v rámci primárního úpisu bude upsána Hlavním manažerem formou „best effort basis“ dle aktuální situace na trhu, s výhradou schválení příslušnými orgány Hlavního manažera, nebo alternativně třetí osobou. 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 a které převyšují počet Dluhopisů, jež je Hlavní manažer v pozici Agent pro zajištění povinen držet, 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 (bude-li činěna) časově omezena a přesné 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 Agent 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 Emisi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).

Cena za nabízené Dluhopisy bude určena Hlavním manažerem na jeho internetových stránkách 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 CDCP, respektive (dle instrukce přijaté od investora) v evidenci navazující na evidenci CDCP 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 investorů 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 CDCP, 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 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 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 schválení základního prospektu ze strany 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 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.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nejsou a nebudou nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakýchkoli materiálů a/nebo oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu

zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií, pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

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 vytištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

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 3.800.000.000 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 jakémukoli emisi Dluhopisů rating proveden, bude tato skutečnost uvedena v příslušném Emisním dodatku.

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

Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva společnosti Emitenta dne 11. prosince 2012 a je popsán ve společných emisních podmínkách dluhopisů, které jsou součástí tohoto Základního prospektu. Dne 23. března 2016 a 7. listopadu 2016 se uskutečnily schůze Vlastníků dluhopisů, na nichž došlo ke schválení znění Emisních podmínek, jejichž aktuální úplné znění je uvedeno 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 v souvislosti se změnou některých ustanovení Emisních podmínek, jakož jsou zde i uvedena jistá výkladová pravidla, v jejichž souladu jsou následně upraveny Emisní podmínky, které jsou 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 nebude se aplikovat.

- (b) 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 Sřekov, 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 Konská, 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.
- (c) V článku 3.2.1 bod (i) Emisních podmínek je dále uvedeno, že tržní hodnota Vybraných nemovitých věcí k datu 31. prosince 2015 činí 1.240.920.000 CZK (slovy: jedna miliarda dvě stě čtyřicet miliónů devět set dvacet tisíc korun českých). K datu 31. prosince 2016 činila tržní hodnota Vybraných nemovitých věcí částku 1.445.190.000 CZK.

- (d) V článku 3.2.1 bod (i) Emisních podmínek je dále uvedeno, že tržní hodnota Zastavených nemovitých věcí k datu 31. prosince 2015 činí 6.061.640.000 CZK (slovy: šest miliard šedesát jedna milionů šest set čtyřicet tisíc korun českých). Tržní hodnota Zastavených nemovitých věcí byla k datu 31. prosinci 2016 stanovena ve výši 6.199.170.000 CZK. Nezávislý odhad „Report, and Valuation as at 31 December 2015 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic“ vypracovaný ke dni 31. prosince 2015 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.
- (e) 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 (slovy: osm miliard sedm set čtyřicet devět milionů šest set dvacet jedna tisíc jedno sto šestnáct korun českých).
- (f) Celková jmenovitá hodnota Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu byla navýšena na 17.000.000 CZK (slovy: sedmnáct miliard korun českých).
- (g) V článku 1.1 Emisních podmínek byly stanoveny výjimky pro překročení hranice 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých) celkové jmenovité hodnoty všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v tzv. Mezitímním období a Mezitímním období 2019 (jak jsou tyto pojmy definovány v článku 1.1. Emisních podmínek).
- (h) Doba trvání Dluhopisového programu byla prodloužena do 30.4.2031.
- (i) S Dluhopisy, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny, je rovněž spojeno přednostní právo Vlastníků dluhopisů na úpis (respektive přednostní právo na uzavření smluvní dokumentace k úpisu a koupi) Dluhopisů, jejichž výnos by měl být použit k úhradě Dluhopisů, které jsou v daném roce splatné, a to vše v rozsahu a za podmínek dle Emisních podmínek.
- (j) V článku 1.1. Emisních podmínek jsou stanoveny limity celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu ve výši 17.000.000.000 CZK a celkové jmenovité hodnoty všech vydaných a nesplacených Dluhopisů ve výši 3.000.000.000 CZK. Z výše uvedeného limitu 3.000.000.000 CZK existují výjimky pro případ refinancování, kdy v takovém případě je Emitent oprávněn v rámci Dluhopisového programu emitovat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 CZK, resp. 1.400.000.000 CZK v roce 2019 nad rámec již vydaných a nesplacených Dluhopisů v objemu 3.000.000.000 Kč. Výjimky z celkové jmenovité hodnoty všech vydaných a nesplacených Dluhopisů ve výši 3.000.000.000 CZK je možno uplatit pouze za předpokladu splnění dvou podmínek, a to podmínky (i) dočasnosti, tj. v období 14 kalendářních dnů před datem splatnosti v příslušném roce splatných Dluhopisů, za předpokladu, že dluhy z těchto v daném roce splatných Dluhopisů nebyly uhrazeny, a (ii) účelovosti emise, tj. v případě, že emise Dluhopisů slouží k úhradě v daném roce splatných Dluhopisů.
- (k) V článku 2.3. Emisních podmínek je uvedeno, že Dluhopisy budou vydány minimálně v celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 CZK a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu musí být v souladu s podmínkami uvedenými v ustanovení článku 1.1. Emisních podmínek. Uváděná minimální výše celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů 3.000.000.000 CZK byla nastavena při vzniku Emisních podmínek s ohledem na dřívější finanční potřeby Emitenta. Minimální výše celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 CZK však byla vyčerpána již předchozími emisemi.
- (l) Došlo k úpravě specifikace Zastavených nemovitých věcí v článku 3.2.1. bod (i) Emisních podmínek.
- (m) V důsledku postoupení smluvní pozice CPI jako původního pojistníka z pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010, s účinností od 30. června 2016, na společnost CPI Services, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 284 74 651, došlo ke změně článku 3.2.1. bod (ii) Emisních podmínek.
- (n) V důsledku ukončení Zajištění Dluhopisů (jak je tento pojem definovaný v článku 3.2.1. Emisních podmínek) ve formě zástavního práva k pohledávkám Emitenta vyplývajícím ze smlouvy o zřízení a vedení běžného účtu ze dne 23. dubna 2013 mezi Emitentem a Raiffeisenbank, došlo k odstranění pojmu „Pohledávky z vázaného účtu“ z Emisních podmínek a článek 3.2.1. bod (iii) Emisních podmínek se tak neaplikuje.
- (o) Z důvodu převodu 100 % akcií Emitenta ve vlastnictví CPI na nového nabyvatele a jediného současného akcionáře Emitenta společnost CPI Residential došlo ke změně článku 3.2.1. bod (iv) Emisních podmínek.

- (p) V důsledku zániku Existujícího úvěru se neaplikuje článek 3.2.2. Emisních podmínek, došlo k odstranění části věty „včetně zástavních práv existujících k zajištění Existujícího úvěru podle bodu 3.2. výše“ v článku 4.1. písm. (b) Emisních podmínek.
- (q) S ohledem na to, že ke dni 7. května 2013 došlo ke splacení Existujícího úvěru, zanikla povinnost Emitenta zajistit splacení Existujícího úvěru v plné výši nejpozději k prvnímu Datu emise (jak je tento pojem definován v článku 2.1. Emisních podmínek) a došlo k odstranění povinnosti Emitenta zajistit splacení Existujícího úvěru v plné výši nejpozději k prvnímu Datu emise v článku 4.3. Emisních podmínek.
- (r) S ohledem na prodloužení doby trvání Dluhopisového programu a celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů a za účelem zajistit dluhy z Dluhopisů, které budou vznikat v budoucnu a které nejsou kryty Zástavní smlouvou k nemovitým věcem (jak je tento pojem definován v úvodních ustanoveních Emisních podmínek), došlo k úpravě článku 3.2.6. Emisních podmínek, v němž je uvedeno, že mezi Emitentem a Agentem budou do pěti (5) pracovních dnů poté, co dojde k odsouhlasení změn Emisních podmínek schůzí Vlastníků dluhopisů, uzavřeny Nové zástavní smlouvy k nemovitým věcem (jak je tento pojem definován v článku 3.2.6. Emisních podmínek) a zároveň dojde k zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem, který však bude podmíněn vznikem zástavního práva na základě Nových zástavních smluv k nemovitým věcem.
- (s) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu již byly výše uvedené Nové zástavní smlouvy k nemovitým věcem (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) vyhotoveny, došlo k zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem a ke vzniku zástavního práva na základě Nových zástavních smluv k nemovitým věcem.
- (t) V souvislosti s povinností Emitenta uzavřít s Agentem pro zajištění Nové zástavní smlouvy k nemovitým věcem, došlo k úpravě postupu v případě prodloužení se zřízením Zajištění v článku 3.2.7. Emisních podmínek.
- (u) V článku 4.2. písm. (a) a v definici pojmu „Tržní hodnota zastavených nemovitých věcí“ v článku 4.2. Emisních podmínek došlo k nahrazení slova „Zastavených“ slovem „zastavených“, ke změně poměru Čistého dluhu k Tržní hodnotě zastavených nemovitých věcí ze „70 %“ na „65 %“, a k doplnění části věty „s výjimkou Mezitímního období, respektive Mezitímního období 2019“ před středníkem.
- (v) Článek 4.3.1 písm. (c) Emisních podmínek byl doplněn o povinnost součinnosti Agentu pro zajištění k zániku (uvolnění) zástavního práva vázajícího na Zastavených nemovitých věcech určených k prodeji či jinému zcizení v případě, kdy ze strany Emitenta dojde během doby trvání jakýchkoli dluhů z Dluhopisů k prodeji či jiné formě zcizení Zastavených nemovitých věcí (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).
- (w) V článku 4.3.1. písm. (d) Emisních podmínek byly stanoveny výjimky umožňující Emitentovi zvýšit svou Finanční zadluženost (jak je tento pojem definován v článku 4.3.1. Emisních podmínek) a to za podmínek zde stanovených.
- (x) Článek 4.3.2. písm. (c) Emisních podmínek byl doplněn o minimální částku, která musí být Emitentem investována na opravy, údržbu a investice do Zastavených nemovitých věcí (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) v letech 2014 až 2021.
- (y) Článek 6.2. Emisních podmínek byl doplněn o právo Emitenta rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 800.000.000 CZK (slovy: osm set milionů korun českých) vydaných v roce 2017, a to ke dni 2. (druhého) výročí Data emise (jak je tento pojem definován v článku 2.1. Emisních podmínek) takových Dluhopisů, a to za podmínek stanovených v Emisních podmínkách.
- (z) S ohledem na změnu jediného akcionáře Emitenta došlo ke změně článku 9.1. písm. (e), v němž je uvedeno, že změnou v ovládání se rozumí situace, kdy společnost CPI, do doby, než dojde k účinnému převodu Akcií (jak je tento pojem definován v článku 3.2.1. bod (iv) Emisních podmínek) ze společnosti CPI na společnost CPI Residential, nebo společnost CPI Residential, poté, co dojde k účinnému převodu Akcií ze společnosti CPI na společnost CPI Residential, přestane být jediným akcionářem Emitenta, s výjimkou případu, kdy takovou změnu Schůze (jak je tento pojem definován v článku 3.2.4. Emisních podmínek) předem schválí.
- (aa) V článku 9.1. písm. (i) Emisních podmínek došlo k odstranění pojmu „peněžitého“ v případě prodloužení Emitenta s plněním dluhu.

- (bb) V případě, že by postupem Emitenta uvedeným článcích 11.1.2, 11.2.2. a 11.3.2 došlo k takové změně, která se bude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze. V důsledku změny sídla Emitenta byla změněna adresa Emitenta v článku 13. Emisních podmínek a dále opraven nepřesný odkaz na článek 13. Emisních podmínek.
- (cc) Došlo k úpravě odkazu na Změny zásadní povahy (jak je tento pojem definován v článku 14.1.2. Emisních podmínek) v článku 14.4.2. a článku 14.5. Emisních podmínek.

6.2. Výkladová pravidla

- (a) Tímto Základním prospektem dále došlo ke změně následující terminologie v textaci Emisních podmínek, pojem „podnik“ v článku 4.3.1. písm. (b) a článku 9.1. písm. (f) Emisních podmínek byl nahrazen pojmem „obchodní závod“, pojem „Raiffeisenbank a.s.“ byl nahrazen pojmem „Raiffeisenbank“, pojem „Vlastníci Dluhopisů“ byl nahrazen pojmem „Vlastníci dluhopisů“, pojem „milion“ byl nahrazen pojmem „milión“ a pojem „nominální“ byl nahrazen pojmem „jmenovitá“.

6.3. Prohlášení Emitenta

Emitent dále pro úplnost uvádí, že Emisní podmínky uvedené v kapitole 7 „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu jsou zde uvedeny ve znění, v jakém byly schváleny na schůzích Vlastníků dluhopisů dne 23. března 2016 a 7. listopadu 2016, a jejichž úplné aktuální znění je rovněž uveřejněno a zpřístupněno na webových stránkách Emitenta www.cpiyty.cz, 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 Doplněkem 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, Vladislavova 1390/17, Nové Město, 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 „**Doplňěk 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 zástavní smlouvu k Zastaveným nemovitým věcem (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Zástavní smlouva k nemovitým věcem**“, pro účely těchto Emisních podmínek je za Zástavní smlouvu k nemovitým věcem považována Zástavní smlouva k nemovitým věcem a/nebo Nové zástavní smlouvy k nemovitým věcem (jak jsou definovány v článku 3.2.6. těchto Emisních podmínek), a to vždy podle konkrétního významu daného ustanovení), na jejímž základě došlo 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) ve znění všech jejich případných pozdějších dodatků (dále jen „**Zástavní smlouva k pohledávkám z pojistné smlouvy**“), na základě které došlo ke zřízení zástavního práva k Pohledávkám Emitenta, jak je blíže specifikováno v článku 3.2 těchto Emisních podmínek. Společnost Czech Property Investments, a.s. a Agent pro zajištění uzavřeli zástavní smlouvu k Akciím (jak je tento pojem definován níže) ve znění všech jejich případných pozdějších dodatků (dále jen „**Zástavní smlouva k akciím**“), na základě které došlo 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 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 a změny Dluhopisového programu byly schváleny rozhodnutím představenstva Emitenta dne 7. března 2016.

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 také 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 osobou 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 Raiffeisenbank (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 vyjadřuje svůj souhlas s právy a povinnostmi uvedenými v Emisních podmínkách, které má činit ve vztahu k jednotlivým Vlastníkům dluhopisů v Prohlášení Raiffeisenbank, které je součástí Emisních podmínek

a je uveřejněno na <http://www.rb.cz/attachments/pdf/informacni-servis/profil-banky/informacni-povinnost/korporatni-emise/prohlaseni-rb-cpi-byty.pdf>.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti 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 „**Kotační 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 Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí překročit částku 17.000.000.000 CZK (slovy: sedmáct miliard korun českých) a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých), s následujícími výjimkami:

- (a) v období od Data emise Dluhopisů, jejichž výnos by měl být použit výhradně za účelem úhrady Dluhopisů, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny až do dne úhrady těchto Dluhopisů (dále jen „**Mezitímní období**“) nesmí celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů k žádnému okamžiku překročit 4.000.000.000 CZK (slovy: čtyři miliardy korun českých); a zároveň platí, že
- (b) v období od Data emise Dluhopisů, jejichž výnos by měl být použit výhradně za účelem úhrady Dluhopisů, které jsou splatné v kalendářním roce 2019 a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny až do dne úhrady těchto Dluhopisů (dále jen „**Mezitímní období 2019**“) nesmí celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů k žádnému okamžiku překročit 4.400.000.000 CZK (slovy: čtyři miliardy čtyři sta milionů korun českých).

V souladu s výše uvedeným je Emitent po celou dobu trvání Dluhopisového programu oprávněn vydávat Dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 CZK (slovy: jedna miliarda korun českých) a v roce 2019 je oprávněn vydat Dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 1.400.000.000 CZK (slovy: jedna miliarda čtyři sta milionů korun českých) (tedy ve jmenovité hodnotě o 400.000.000 CZK (slovy: čtyři sta milionů korun českých) vyšší než v jiných letech). Vydání Dluhopisů dle předchozí věty je možné jen pokud Datum emise takových Dluhopisů bude o maximálně 14 (čtrnáct) kalendářních dní předcházet datu splatnosti Dluhopisů, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny, a současně veškeré peněžní prostředky získané Emitentem z prodeje těchto Dluhopisů budou složeny na vázaný bankovní účet ve smyslu článku 6.7 těchto Emisních podmínek a budou použity výhradně ke splnění dluhů Emitenta vyplývajících ze všech Dluhopisů, které jsou v daném kalendářním roce splatné.

Splatnost jakékoli emise nesmí přesáhnout datum 30. dubna 2031 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.

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 dluhopisů 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 Práva spojená s Dluhopisy

Každý Vlastník dluhopisů, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny, bude mít přednostní právo na úpis Dluhopisů nabízených k úpisu (jak je tento pojem definován níže), respektive přednostní právo na uzavření smluvní dokumentace k úpisu a koupi Dluhopisů nabízených k úpisu, a to v rozsahu, který bude odpovídat množství Dluhopisů, kterých je daný Vlastník dluhopisů vlastníkem ke dni, kdy bude ze strany Emitenta učiněna Nabídka k úpisu dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) uvedeném v Oznámení o uplatnění přednostního práva (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Přednostní právo**“). Pro vyloučení pochybností se stanoví, že jiným Vlastníkům dluhopisů, než těm, kteří jsou uvedeni výše, Přednostní právo nepřísluší.

Emitent se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po přijetí rozhodnutí Emitenta o vydání nové emise Dluhopisů, jejíž výnos by měl být použit k úhradě Dluhopisů, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny (dále jen „**Dluhopisy nabízené k úpisu**“), ne však později než 30 (třicet) dní před Datem emise Dluhopisů nabízených k úpisu, nabídne Vlastníkům dluhopisů úpis Dluhopisů nabízených k úpisu uveřejněním následujících informací, a to způsobem popsáním v článku 13 Emisních podmínek (dále jen „**Nabídka k úpisu dluhopisů**“):

- (a) forma, podoba, jmenovitá hodnota a úroková sazba Dluhopisů nabízených k úpisu;
- (b) celková nominální hodnota Dluhopisů nabízených k úpisu a jejich celkový počet;
- (c) lhůtu, ve které mohou Vlastníci dluhopisů uplatnit své Přednostní právo prostřednictvím Oznámení o uplatnění přednostního práva (jak je tento pojem definován níže), která však nesmí být kratší než deset (10) Pracovních dnů ode dne uveřejnění těchto informací způsobem podle článku 13 Emisních podmínek a případně i způsob, kterým tak mají učinit;

(společně dále jen „**Navrhované podmínky úpisu dluhopisů**“).

Navrhované podmínky úpisu dluhopisů nemohou být po svém uveřejnění Emitentem měněny a Nabídka k úpisu dluhopisů je neodvolatelná.

Vlastníci dluhopisů mohou své Přednostní právo uplatnit prostřednictvím písemného oznámení určeného Emitentovi a doručeného Administrátorovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže), nebude-li v Navrhovaných podmínkách úpisu dluhopisů určen jiný způsob uplatnění Přednostního práva (dále jen „**Oznámení o uplatnění přednostního práva**“). Oznámení o uplatnění přednostního práva musí být Administrátorovi doručeno nejpozději v poslední den lhůty stanovené v Navrhovaných podmínkách úpisu dluhopisů, jinak se k němu nepřihlíží. Bude-li Oznámení o uplatnění přednostního práva neúplné nebo bude-li mít Emitent pochybnosti o jeho správnosti, úplnosti či jednotlivých údajích v něm uvedených a/nebo ohledně podpisu příslušného Vlastníka dluhopisů, vyhrazuje si Emitent právo Oznámení o uplatnění přednostního práva prověřit, případně k němu nepřihlížet nebo vyzvat Vlastníka dluhopisů k nápravě. Součástí Oznámení o uplatnění přednostního práva musí být určení počtu Dluhopisů nabízených k úpisu, které hodlá příslušný Vlastník dluhopisů upsat a závazek upsat tyto Dluhopisy nabízené k úpisu k Datu emise a uhradit Emisní kurz (jak je tento pojem definován níže) způsobem uvedeným níže, jakož i uvedení účtu, na který mají být Dluhopisy připsány. V případě, že v Oznámení o uplatnění přednostního práva nebude uveden účet, na který mají být Dluhopisy připsány, budou Dluhopisy připsány na účet Vlastníka dluhopisů, na kterém jsou evidovány Dluhopisy, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny.

Vlastník dluhopisů, který uplatnil své Přednostní právo prostřednictvím Oznámení o uplatnění přednostního práva, je povinen uhradit Emisní kurz Dluhopisů nabízených k úpisu v rozsahu, v jakém k nim uplatnil své Přednostní právo. Vlastník dluhopisů souhlasí s tím, že k uhrazení Emisního kurzu dojde prostřednictvím zápočtu vzájemných pohledávek, a to tak, že jeho pohledávka na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny, včetně dosud nevyplaceného úroku narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ke Dni emise započtena proti pohledávce Emitenta na úhradu Emisního kurzu Dluhopisů nabízených k úpisu v rozsahu, v jakém k nim Vlastník dluhopisů uplatnil své Přednostní právo. Pohledávky Emitenta a Vlastníka dluhopisů zaniknou v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí. V případě, že po výše uvedeném zápočtu nezanikne pohledávka Vlastníka dluhopisů v plném rozsahu, bude tato pohledávka uhrazena způsobem uvedeným v Emisních podmínkách. V případě, že po výše uvedeném zápočtu nezanikne výše uvedená pohledávka Emitenta v plném rozsahu, bude uhrazena způsobem uvedeným ve smluvní dokumentaci k úpisu a koupi Dluhopisů nabízených k úpisu, k nimž Vlastník dluhopisů uplatnil své Přednostní právo.

Nebude-li Emitentovi doručeno Oznámení o uplatnění přednostního práva ve lhůtě uvedené v Navrhovaných podmínkách úpisu dluhopisů, bude příslušná jmenovitá hodnota Dluhopisů nabízených k úpisu, k nimž nebylo uplatněno Přednostní právo, k Datu emise upsána způsobem uvedeným v příslušném Emisním dodatku.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná výměnná ani předkupní práva. S Dluhopisy bude spojeno pouze výše uvedené Přednostní právo, a pouze to za podmínek uvedených výše v tomto článku 1.4 Emisních podmínek.

1.5 *Některé povinnosti Emitenta*

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu každému Vlastníkovi dluhopisů 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.

1.6 *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 upsána 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 v 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 současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu musí být v souladu s podmínkami uvedenými v ustanovení článku 1.1 těchto Emisních podmínek.

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.

Výnos z Dluhopisů, které byly vydány s datem emise 7. května 2013, byl použit na plné splacení Existujícího úvěru.

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 (dále jen „**Zajištění**“):

- (i) Zastavené nemovitě 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 m2	budova č.p.
	2735/3	159	1983
	2735/4	162	1984
	5786/10	160	1985
	5786/11	164	1986
	5786/16	160	1987
	5786/12	161	1988
	5786/13	158	1989
	5786/14	163	1990
	5786/15	159	1991
	5786/17	163	1992
	5786/18	159	1993
	5786/19	163	1994
	5786/55	197	2021
	5786/56	197	2022
	5786/57	218	2023
	5786/58	216	2024
	5786/59	217	2025
	5786/126	363	2035
	5786/127	363	2036
SOUČET:		3,702	

adresa:		katastrální území:	Česká Lípa
Okružní, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/30	197	1997
	5786/29	197	1998
	5786/28	205	1999
	5786/27	186	2000
	5786/26	196	2001
	5786/25	197	2002
	5786/54	161	2026
	5786/53	159	2027
	5786/24	240	2033
	5786/23	241	2034
	5786/119	166	2080
	5786/118	161	2081

5786/116	165	2082
5786/115	161	2083
5786/70	215	2098
5786/69	219	2099
5786/68	218	2100
5786/67	218	2101
5786/66	218	2102
5786/65	219	2103
5786/64	197	2161
5786/63	175	2162
5786/62	174	2163
5786/61	175	2164
5786/60	175	2165
5786/78	159	2166
5786/79	163	2167
5786/80	158	2168
5786/81	164	2169
5786/82	159	2170
5786/83	165	2171
5786/84	159	2172
5786/85	164	2173
5786/97	175	2200
5786/98	176	2201
5786/99	176	2202
5786/100	176	2203
5786/101	197	2204
5786/103	165	2205
5786/102	160	2206
5786/105	176	2207
5786/104	176	2208
5786/107	177	2209
5786/106	177	2210
5786/109	177	2211
5786/108	176	2212
5786/128	360	2215
5786/131	383	2216
5786/132	382	2217
5786/135	383	2218
SOUČET:	9,918	

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

adresa:		katastrální území:	Česká Lípa
Uranová, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/35	178	2006
	5786/34	177	2007
	5786/41	197	2008
	5786/40	197	2009
	5786/39	216	2010
	5786/38	214	2011
	5786/37	215	2012
	5786/36	216	2013
SOUČET:		1,610	

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

adresa:		katastrální území:	Česká Lípa
Severní, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/74	180	2094

	5786/73	180	2095
	5786/72	180	2096
	5786/71	180	2097
	5786/94	177	2150
	5786/93	177	2151
	5786/110	196	2154
	5786/111	195	2155
	5786/112	196	2156
	5786/113	195	2157
	5786/114	195	2158
SOUČET:		2,051	

adresa:		katastrální území:	Česká Lípa
Zoubkova, LV 9853			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	5786/92	195	2144
	5786/91	195	2145
	5786/90	195	2146
	5786/89	196	2147
	5786/88	196	2148
	5786/87	197	2149
	5786/77	196	2159
	5786/76	197	2160
SOUČET:		1,567	

obec:		Český Těšín	katastrální území:	Český Těšín
LV 5035				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
Nádražní/Svibická	486	268	273	
	1776/2	3,627	zeleň k bd:	
Kpt. Jaroše	1775	241	818	
	1774	238	817	
	1773	238	816	
Bezručova	1772	241	815	
	397	267	849	
Smetanova	398	190	869	
	277/1	1,055	společný dvůr k bd:	
Moskevská	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
Svibická	2941/64	107	1816
	2941/73	456	1823
Polní			
Cihelní			
SOUČET:		14,485	

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

adresa:	Děčín	katastrální území:	Podmokly
Letná, ul. U Tvrze, LV 2694			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2889/35	308	1423
	2889/11	240	1447
	2889/10	240	1448
	2889/15	216	1455
	2889/14	216	1456

	2889/13	216	1457
	2889/12	215	1458
SOUČET:		1,651	

obec:	Litvínov		katastrální území:	Hamr u Litvínova
LV 1081				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	591	243	237	
	592	244	238	
	593	242	239	
	747	297		
SOUČET:		1,026		

obec:	Litvínov		katastrální území:	Horní Litvínov
LV 3241				
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.	
	126/43	323	2028	
	126/44	278	2027	
	126/45	266	2026	
	126/48	316	2029	
	126/50	265	2031	
	319/1	1,041	2050	
	319/2	5,345	zeleň	
	319/6	890	zeleň	
	480/19	239	932	
	480/20	246	931	
	508/2	247	2140	
	508/3	271	2138	
	508/4	271	2139	
	508/5	271	2141	
	508/7	385	bez č.p./č.e.	
	516/4	254	363	
	516/5	255	362	
	564/4	234	898	
	564/5	233	897	
	564/30	737	2097	
	564/31	470	2090	
	564/32	450	2091	
	564/33	407	2092	

	564/34	332	2093
	564/35	256	2094
	649/5	280	984
	665/2	279	986
	665/3	282	987
	665/4	285	988
	665/5	278	989
	665/6	286	990
	665/7	284	985
	765/1	233	941
	765/2	260	942
	788/17	377	361
	788/18	558	360
	1238/1	312	901
	1238/2	324	902
	1238/3	314	903
	1336/2	242	1701
	1336/3	255	1702
	1336/4	253	1703
	1338/2	495	909
	1338/3	435	908
	1338/4	430	907
	1338/5	382	906
	1338/6	388	905
	1338/7	425	904
	1345/41	282	1686
	1345/42	284	1687
	1697/1	314	1678
	1697/2	318	1679
	1877/2	1,154	1719
	1877/3	860	zeleň
	1877/4	649	komunikace
	1877/5	30	zbořeniště
	1986/2	334	1622
	2033	380	1583
	2035	375	1584
	2037	376	1585
	2039	376	1586
	2041	197	1587
	2044/8	1,715	1623
	2431/3	400	2087

	2441/1	400	2086
	2660	362	1685
	2661/1	318	1684
	2663/1	324	1683
	2664/1	315	1682
	2665/1	316	1681
	2667	303	1680
	2809	632	1707
	2810	345	1706
	2811	342	1705
	2812	347	1704
	2814	718	1710
	2815	686	1709
	2816	625	1708
	2817/2	20	6357
	2817/3	19	6356
	2817/4	19	6355
	2817/5	19	6354
	2817/6	19	6353
	2817/7	20	6352
	2817/8	19	6351
	2817/9	20	6350
	2817/10	20	6349
	2817/11	19	6348
	2817/12	19	6347
	2817/13	20	6346
	2817/14	19	6345
	2817/15	19	6344
	2870	551	2076
	2871	587	2075
	2872	475	2074
	2875	302	2065
	2876	312	2064
	2877	308	2063
	2878	308	2062
	2883	2,202	2128
	2884/1	517	2126
	2884/2	1,148	2127
	2885/1	456	2129
	2885/2	341	2130
	2885/3	429	2131

	2885/4	395	2132
	2895	461	2116
	2896	377	2115
	2897	416	2114
	2898/1	508	2113
	2898/2	372	2112
	2898/3	288	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:	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		

obec:	Třinec	katastrální území:	Dolní Lištná
Dolní Lištná, 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		

adresa:	Třinec – část obce: Kanada	katastrální území:	Konská
LV 5546			
na parcelním čísle/st.:		výměra v m2	budova č.p.
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	118
	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:		75,954	

adresa: Třinec		katastrální území: Lyžbice	
Lyžbice, LV 8739			
na parcelním čísle:		výměra v m2	
		budova č.p.	
Jiráskova	788	139	260
	789	135	261
	790	135	262
	791/1	98	263
	791/2	43	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
	3287	141	283
Jablunkovská	3322	149	284
	3321	145	285

	3320	146	286
	3319	148	287
	3294	148	288
	3293	145	289
	3292	146	290
	3291	147	291
Wolkerova	3332	149	305
	3331	145	306
	3330	150	307
	3329	146	308
	3328	145	309
	3327	150	310
	3326	146	311
	3325	147	312
Jablunkovská	2099	415	380
	2100	272	381
	2101	277	382
	2102	450	383
nám. T.G. Masaryka	2103	357	384
	2104	317	385
	2105	313	386
	2106	322	387
	2107	432	388
Komenského	2108	328	389
	2109	323	390
	2110	325	391
	2111	356	392
SNP	2116	237	393
	2117	246	394
	2118	241	395
Palackého	2119	527	396
	2120	320	397
	2121	318	398
	2122	315	399
	2123	317	400
nám. T. G. Masaryka	2124	423	401
	2125	312	402
	2126	306	403
	2127	313	404
	2128	361	405
Jablunkovská	2140	235	416

	2141	197	417
	2142	231	418
	2143	234	419
	2144	235	420
Chopinova	2145	225	421
	2146	235	422
Palackého	2163	226	439
	2164	225	440
Jablunkovská	2166	224	442
	2167	224	443
	2168	223	444
	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 m2	budova č.p.
	1442/2	955
	1442/4	321
	1498/2	321
	1496/3	2,119
		zeleň
SOUČET:	3,716	

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

obec: Třinec		katastrální území: Třinec
Frýdecká, LV 3246		
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
	686/4	25
	1548/5	915
	1545/2	946
		budova na LV 3109
		543
		544
SOUČET:	1,886	

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	ostatní komunikace
2466/2	230	ostatní komunikace
2466/4	280	ostatní komunikace
2466/7	2	ostatní komunikace
2470/2	826	ostatní komunikace
2470/4	81	ostatní komunikace
2470/11	36	ostatní komunikace
2470/17	8	
2470/12	39	ostatní komunikace
2468	886	705
2467/1	356	706
2467/2	100	
2467/3	67	
2467/4	9	
2400	160	714
2399	159	715
2398/1	159	716
2398/2	257	717
2396	259	718
2397/1	230	719
2397/2	61	společný dvůr
SOUČET:	7,790	

obec:	Třinec	katastrální území:	Třinec
Lesní, LV 3246			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	1468/8	174	452
	1468/16	218	453
	1468/7	217	454
	1468/17	215	455
	1468/6	174	456

	1468/1	5,310	zahrada
	1474/2	410	trvalý travní porost
	1440/2	962	610
	1440/9	1,210	zahrada
	1440/10	28	budova na LV 3273
SOUČET:		8,918	

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

obec:	Třinec	katastrální území:	Třinec
lokality Staré Město – Osůvky, LV 3246			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova /poz. k č.p.
	118	3,110	zahrada
	119	316	zahrada
	120	336	zahrada
	122	211	zem. stav bez č.p.
	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	trvalý travní porost
134	2,596	trvalý 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	trvalý 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 č.p.

26/6	24	zem. stav bez č.p.
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 č.p./č.e., zem.stav
1968/32	161	bez č.p./č.e., zem.stav
1968/33	163	bez č.p./č.e., zem.stav
2588	199	bez č.p./č.e., jiná.stav
2589	56	bez č.p./č.e., obč. vyb.
2608	186	727
2569	187	728
2570	426	729
2571	425	730
2572	143	731

2573	143	732
2574	144	733
2575	143	734
2576	143	735
2560	145	737
2561	145	738
2562	145	739
2563	145	740
2564	143	741
2565	144	742
2566	424	743
2567	422	744
2568	187	745
2609	187	746
2550	188	747
2551	187	748
2552	424	749
2553	424	750
2554	145	751
2555	144	752
2556	144	753
2557	145	754
2558	144	755
2559	144	756
2538	144	757
2539	144	758
2540	145	759
2541	145	760
2542	144	761
2543	145	762
2544	143	763
2545	145	764
2546	143	765
2547	143	766
2548	186	767
2549	188	768
2526	187	769
2527	188	770
2528	143	771
2529	144	772
2530	144	773

2531	144	774
2532	145	775
2533	144	776
2534	144	777
2535	145	778
2536	144	779
2537	144	780
2384	144	781
2385	144	782
2386	145	783
2387	144	784
2388	145	785
2389	145	786
2390	144	787
2391	144	788
2392	144	789
2393	144	790
2394	145	791
SOUČET:	232,741	

obec:	Třinec	katastrální území:	Třinec
lokality Staré Město, LV 3246			
na parcelním čísle:		výměra v 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 m2	druh pozemku

	209	534	zahrada
SOUČET:		534	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Bukov
Kapitána Jaroše, LV 3		
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova/ poz. k č.p.
	260/2	889
	260/9	181
	260/1	819
	260/10	183
	260/11	1,053
	260/12	181
	260/13	643
	260/14	179
	260/15	769
	260/16	177
	260/4	788
	260/7	177
	260/3	682
	260/8	177
	261/1	1,004
	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
	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
	263	1,056
	266	1,283
	267/2	176

	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	bez č.p. /č.e.
	328	112	
SOUČET:		5,946	

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

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území:	Klíše
LV 1854			
ulice	na parc. č.:	výměra v m2	budova / poz. k č.p.
Klíšská	1198	228	177
	1405/1	202	351
Na Vlnovce	1287/1	726	711
Za Válcovnou	1592	274	863
	1593/1	430	
	1590	270	864
	1591	596	
	1588	274	865
	1589/1	582	
	1586	318	866
	1587/1	537	
1184	194	888	
Na Popluží	1185/6	675	ostatní plocha
	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:	13,923		

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území:	Krásné Březno
LV 118			
ulice	parcelní č.	výměra v m2	budova č.p.
Družstevní	513	141	377
	525/39	513	ostatní plocha
	525/41	212	ostatní plocha
	525/42	391	410
	525/43	225	411
	525/44	279	412
	525/55	800	ostatní plocha
	525/57	195	ostatní plocha
	525/58	385	413
	525/59	226	414
	525/60	280	415
	525/61	434	ostatní plocha
527/1	72	ostatní plocha	
Křížikova	1569	271	481
Vojanova	1279	1,228	535
SOUČET:	6,079		

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

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území:	Neštědice
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
	784	2,595
	1014/6	10,356
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
Purkyňova, Riegrova	1899	2,033
	1869/1	775
Železničářská	2161	251
	2164	182
Děčínská	3019	228
Žukovova	2502	54
SOUČET:	3,854	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Střekov
Děčínská, LV 705		
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
	3017	617
	3019	226
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:	Sřekov
Myslbekova, Purkyňova, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
Purkyňova	1803	284	907
Myslbekova	1904	259	912
SOUČET:	543		

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území:	Sřekov
Těšínská, LV 705			
na parcelním čísle:		výměra v m2	budova č.p.
	2266	132	1028
	2260/7	69	zahrada k č.p.
SOUČET:	201		

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

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

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

	2162	145	1595
SOUČET:	796		

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Střekov
Žukovova, LV 705		
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
	2502	108
		753

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Svádov
Vítězná 117, LV 144		
na parcelním čísle:	výměra v m2	budova č.p.
	642/60	77
	642/69	131
	642/70	185
		jiná plocha
		zeleň
		zeleň
SOUČET:	393	

adresa: Trmice		katastrální území: Trmice
Trmice, LV 903		
na parcelním čísle:	výměra v m2	
	1766/5	43
	1766/6	463
	1766/15	5,207
		orná půda
		orná půda
		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
Londýnská	587	106
	575/4	277
		2285 - 2288
		727, 743

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
Masarykova	1734/18	192	3094
	1734/19	167	3093
	1734/25	209	3085
	1734/32	494	ostatní plocha
	1734/34	762	ostatní plocha
	1734/49	190	ostatní komunikace
Hollarova	2247	664	2158
	2249	684	2164
	2251	730	2165
Ženíškova	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	trvalý 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.	
Hrnčířská	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 m ²
Masarykova	697	397
Londýnská	586	343
Pasteurova	589/1	213
Londýnská	585	225
	588	260
	591	260
Bělehradská	1787	224
Elišky Krásnohorské	2117	168
Bělehradská	1850/1	321
Palachova	528/1	422
Bělehradská	2101/4	315
Palachova	527/1	492
	542	268
	534/1	363
	533/1	273
	524	232
	523	547
České mládeže	525	310
	526	533
Londýnská	699	657
	639/1	473
Masarykova	969	651
Sadová	712	534
Růžový Palouček	711	656
	2047	891
	2048	891
	2049	936
Mošnova	2050	306
	2051	443
	1956	666
	1954	686
	1953	1,013

	1952/1	773	1969
Bělehradská	2055	1,119	1970
Masarykova	735	531	1971
Na Vyhlídce	2141	178	2028
Klíšská	485	637	2051
Masarykova	707	195	2310
	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 m2	
		budova č.p.	
Hollarova	2246	720	2158
	2248	686	2164
	2250	679	2165
Ženíškova	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 č.p./č.e.
SOUČET:		12,645	

adresa: Ústí nad Labem		katastrální území: Ústí nad Labem	
sídlíště 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 528 bytů z celkového počtu 12.492 bytů ve vlastnictví Emitenta, a dále předmětem zajištění nejsou následující nemovité věci, přičemž hodnota těchto nemovitých věcí je k 31. prosinci 2015 1.240.920.000 CZK (slovy: jedna miliarda dvě stě čtyřicet milionů devět set dvacet tisíc korun českých):

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) 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 Lištná, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na listu vlastnictví 5516 pro obec 598810 Třinec;

- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) 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;
- (k) 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;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) 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;
- (o) 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;
- (p) 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;
- (q) 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;
- (r) 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**“).

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 2015 ve výši 6.061.640.000 CZK (slovy: šest miliard šedesát jedna miliónů šest set čtyřicet tisíc korun českých). Nezávislý odhad „*Report, and Valuation as at 31 December 2015 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic*“ vypracovaný ke dni 31. prosince 2015 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 8.749.621.116 CZK (slovy: osm miliard sedm set čtyřicet devět miliónů šest set dvacet jedna tisíc jedno sto šestnáct korun českých):

Pohledávky Emitenta jako pojištěného týkající se pojištění Zastavených nemovitých věcí vyplývající z Pojistné smlouvy č. 7720534945 uzavřené dne 9. prosince 2010 mezi společností Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/1, PSČ 186 00, IČ: 471 16 617, jako pojistitelem a společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové Město, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161 (dále jen „**CPI**“) jako stávajícím pojistníkem, přičemž veškerá práva a povinnosti CPI, jako stávajícího

pojistníka, z výše uvedené pojistné smlouvy přešly s účinností od 30. června 2016 na společnost CPI Services, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 284 74 651, jako nového pojistníka, a to na základě dodatku č. 128 k uvedené pojistné smlouvě uzavřeného dne 7. června 2016, 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 nemovitým věcem, respektive Nových zástavních smluv k nemovitým věcem.

(iii) Pohledávky z vázaného účtu

NEAPLIKUJE SE.

Emitent a Agent pro zajištění se rozhodli ukončit Zajištění Dluhopisů ve formě zástavního práva k pohledávkám Emitenta vyplývajícím ze Smlouvy o zřízení a vedení běžného účtu ze dne 23. dubna 2013 mezi Emitentem a Raiffeisenbank, na základě které Raiffeisenbank vede pro Emitenta vázaný účet č. 5140014124/5500.

(iv) Akcie

20 kusů kmenových akcií vydaných Emitentem na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100.000 CZK (slovy: jedno sto tisíc korun českých) každá, které 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

NEAPLIKUJE SE.

3.2.3 Uvolnění zástavního práva

Uvolnění zástavního práva podléhá předchozímu schválení Schůze (jak je definována dále), s výjimkou uvolnění zástavního práva vázajícího na Zastavených nemovitých věcech při současném dodržení podmínek článku 4.3.1 Emisních podmínek.

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 vyplývajícím 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 a Akciím s pomocí institutu Agent 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 na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem vzniklo po prvním Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku byl zapotřebí vklad do katastru nemovitostí.

Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agent pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména jak je uvedeno níže v článcích 3.2.8 a 3.2.9 těchto Emisních podmínek), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění. Ačkoliv Emitent se zavazuje vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné obtíže či prodlení při jeho zřízení či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění. Jeho povinnosti podle ostatních ustanovení těchto Emisních podmínek (zejména podle článku 3.2.7) tím nejsou dotčeny.

Při plnění funkce Agent 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 Agent pro zajištění ze strany Agent pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agent 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 Agent pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agent 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 Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů (kromě Agent pro zajištění) není vůči jinému Vlastníkovi dluhopisů (kromě Agent pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči Emitentovi. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník dluhopisů Agent pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje Agent 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

Za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli Zástavní smlouvu k nemovitým věcem, na jejímž základě došlo k vkladu zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem do katastru nemovitostí.

S ohledem na prodloužení doby trvání Dluhopisového programu a celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů, které je možné vydat v rámci Dluhopisového programu, bylo nezbytné zajistit i dluhy z Dluhopisů, které budou vznikat v budoucnu a nejsou kryty Zástavní smlouvou k nemovitým věcem. V této souvislosti budou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění do pěti (5) pracovních dnů poté, co dojde k odsouhlasení změn Emisních podmínek schůzí Vlastníků dluhopisů uzavřeny nové zástavní smlouvy k Zastaveným nemovitým věcem, na jejichž základě bude učiněn vklad do katastru nemovitostí a prostřednictvím těchto smluv budou zajištěny dluhy z Dluhopisů existující k datu vzniku zástavního práva, podmíněně nebo vznikající v budoucnu (dále jen „**Nové zástavní smlouvy k nemovitým věcem**“) a zároveň dojde k zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem, který však bude podmíněn vznikem zástavního práva na základě Nových zástavních smluv k nemovitým věcem.

Za účelem zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem Emitent a Agent pro zajištění nejpozději v následující pracovní den po uzavření Nových zástavních smluv k nemovitým věcem podají návrh na vklad zástavního práva k Zastaveným nemovitým věcem do katastru nemovitostí. Emitent se zavazuje, že nejpozději ve lhůtě do 60 (šedesáti) dní od data uzavření Nových zástavních smluv k nemovitým věcem a na své náklady zřídí nebo zajistí zřízení Zajištění prostřednictvím zástavního práva v prvním pořadí k Zastaveným nemovitým věcem ve prospěch Agent 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. Povinnosti Emitenta dle tohoto článku 3.2.6 jsou splněny, i pokud bude zástavní právo k Zastaveným nemovitým věcem dle Nových zástavních smluv k nemovitým věcem zapsáno do katastru nemovitostí jako druhé v pořadí, dojde-li k jeho posunu na první místo v pořadí ve lhůtě dle předchozího odstavce s ohledem na výmaz zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem. Nedojde-li ke vzniku zástavního práva na základě Nových zástavních smluv k nemovitým věcem ve formě vkladu do katastru nemovitostí, bude nadále trvat zástavní právo k Zastaveným nemovitým věcem zřízené na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem.

Emitent ke dni vyhotovení Základního prospektu již zřídil Zajištění prostřednictvím zástavního práva v prvním pořadí k Pohledávkám z pojistné smlouvy a k Akciím ve prospěch Agent pro zajištění a za tím účelem uzavřel Zástavní smlouvu k pohledávkám z pojistné smlouvy, a CPI uzavřela Zástavní smlouvu k akciím. Emitent se

zavazuje do pěti (5) pracovních dnů poté, co dojde k odsouhlasení změn Emisních podmínek schůzí Vlastníků dluhopisů uzavřít s Agentem pro zajištění dodatek k Zástavní smlouvě k pohledávkám z pojistné smlouvy, na jejichž základě dojde k úpravě definice zajištěných pohledávek tak, aby zohledňovala, že došlo k prodloužení doby trvání Dluhopisového programu a celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů, které je možné vydat v rámci Dluhopisového programu. Emitent zajistí, aby CPI do pěti (5) pracovních dnů poté, co dojde k odsouhlasení změn Emisních podmínek schůzí Vlastníků dluhopisů, uzavřela s Agentem pro zajištění dodatek k Zástavní smlouvě k akciím, na jehož základě dojde k úpravě definice zajištěných pohledávek tak, aby zohledňovala, že došlo k prodloužení doby trvání Dluhopisového programu a celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů, které je možné vydat v rámci Dluhopisového programu.

Emitent zajistí, aby CPI Residential a CPI do pěti (5) pracovních dnů poté, co dojde k odsouhlasení změn Emisních podmínek schůzí Vlastníků dluhopisů ve vztahu ke změně ovládnání Emitenta, uzavřely s Agentem pro zajištění dohodu, na jejímž základě se CPI Residential stane zástavním dlužníkem namísto CPI a bude vázána všemi povinnostmi, závazky a dluhy vyplývajícími z a/nebo souvisejícími se Zástavní smlouvou k akciím vztahujícími se na CPI namísto CPI.

3.2.7 Postup v případě prodloužení se zřízením Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení a vzniku Zajištění na základě Nových zástavních smluv k nemovitým věcem ve lhůtě uvedené v článku 3.2.6 těchto Emisních podmínek, a i přesto dojde k zániku zástavního práva zřízeného na základě Zástavní smlouvy k nemovitým věcem 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. Toto ustanovení se nevztahuje na zánik Zajištění zřízeného Zástavní smlouvou k nemovitým věcem v důsledku zániku zástavního práva, na jejím základě zřízeného, za účelem uzavření Nových zástavních smluv k nemovitým věcem dle článku 3.2.6 těchto Emisních podmínek, bude-li do katastru nemovitostí vloženo zástavní právo na základě Nových zástavních smluv k nemovitým věcem.

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 Agentů 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 Agentů 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 Agentů 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 Agentů 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 Agentů 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 prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, přičemž poplatek Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 0,2 % tržní hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění Agentem pro zajištění, převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude Administrátorem vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat Vlastníky dluhopisů o postupu realizace a o obsahu každého oznámení nebo dokladu, který v souvislosti s realizací Zajištění obdrží či vyhotoví, a to způsobem určeným v příslušném rozhodnutí Schůze. V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

4 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; 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, 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 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 65 %, s výjimkou Mezitímního období, respektive Mezitímního období 2019;

- (b) DSCR bude alespoň 1,1; a
- (c) poměr Equity ratio bude alespoň 20 %.

Pro účely těchto Emisních podmínek:

„**Čistý dluh**“ znamená jmenovitou 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

4.3.1 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 nepřevede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj obchodní závod 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. Jestliže Emitent během doby trvání jakýchkoli dluhů z

Dluhopisů prodá či jinak zcizí jednou nebo více smlouvami nebo sérií souvisejících smluv v souladu s výše uvedenými pravidly jednu nebo více Zastavených nemovitých věcí, Agent pro zajištění se zavazuje poskytnout součinnost potřebnou k zániku (uvolnění) zástavního práva váznoucího na Zastavených nemovitých věcech určených k prodeji či jinému zcizení. Výše uvedené platí i pro případy demolice Zastavených nemovitých věcí;

- (d) nezvýší jakoukoli svou Finanční zadluženost, přičemž jsou připuštěny následující výjimky, a to možnost zvýšit svou Finanční zadluženost:
- (i) o 100.000.000 CZK (slovy: jedno sto miliónů korun českých), a to kdykoliv během doby trvání Dluhopisového programu, přičemž zvýšení Finanční zadluženosti v tomto případě je možné pouze ve formě úvěru nebo zápůjčky, které nebudou zajištěny jakýmkoli aktivy Emitenta; a/nebo
 - (ii) o 500.000.000 CZK (slovy: pět set miliónů korun českých), a to kdykoliv během doby trvání Dluhopisového programu, přičemž zvýšení Finanční zadluženosti až do výše uvedené částky je možné pouze ve formě účelového úvěru nebo zápůjčky, jejichž účelem bude rekonstrukce bytového portfolia Emitenta, které budou spojené s národními nebo evropskými dotacemi poskytnutými výhradně za tímto účelem a které nebudou zajištěny jakýmkoli aktivy Emitenta; a/nebo
 - (iii) o 1.000.000.000 CZK (slovy: jedna miliarda korun českých), a to pouze v Mezitímním období, respektive o 1.400.000.000 CZK (slovy: jedna miliarda čtyři sta miliónů korun českých), a to pouze v Mezitímním období 2019, přičemž takové zvýšení Finanční zadluženosti je v souladu s článkem 1.1. Emisních podmínek možné pouze prostřednictvím nové emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a/nebo prostřednictvím úvěru nebo zápůjčky, a to výhradně za účelem zajištění splacení Dluhopisů, které jsou splatné v daném kalendářním roce. Pro účely tohoto bodu (iii), písm. (d) článku 4.3.1., jakož i článku 4.2. písm. (a) Emisních podmínek, platí, že v případě, kdy se Finanční zadluženost nebude zvyšovat prostřednictvím nové emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, ale pouze ve formě úvěru nebo zápůjčky, bude pojem Mezitímní období a Mezitímní období 2019 definován jako období čtrnácti (14) kalendářních dnů přede dnem splatnosti Dluhopisů, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že výše uvedené výjimky je možné při dodržení pravidel specifikovaných v tomto písm. (d) bodech (i) až (iii) kombinovat, přičemž výjimku na zvýšení Finanční zadluženosti o 1.400.000.000 CZK (slovy: jedna miliarda čtyři sta miliónů korun českých) uvedenou pod tímto písm. (d) bodem (iii) je možné uplatnit pouze v Mezitímním období 2019, a to za podmínek uvedených výše.

„**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 zadlužeností není přijetí jakékoli dotace nebo účast v dotačním programu, respektive investice Emitenta snižená o takovou dotaci;

- (e) nezmění podobu, formu, jmenovitou hodnotu ani počet svých akcií ani práva a povinnosti spojená s akciemi Emitenta ani nezvýší či nesníží základní kapitál Emitenta;
- (f) neposkytne za dluhy jakékoli osoby ručení ani se nezaváže jakoukoli formou uhradit dluh jakékoli třetí osoby (zejména nepřistoupí k dluhu nebo nepřevezme dluh), ani neposkytne slib odškodnění v celkové částce vyšší než 50.000.000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých).

4.3.2 Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních 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 neohrozí 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 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 (i) 250.000.000 CZK (slovy: dvě stě padesát miliónů korun českých) za finanční rok 2013, (ii) 90.000.000 CZK (slovy: devadesát miliónů korun českých) za finanční rok 2014 a finanční rok 2015, (iii) 120.000.000 CZK (slovy: jedno sto dvacet miliónů korun českých) za každý následující finanční rok finančním rokem 2016 počínaje a konče finančním rokem 2020 (včetně) a (iv) 50.000.000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých) za každý následující rok finančním rokem 2021 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 Doplnku 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 Doplnku 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, 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 na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek 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.

- (a) 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.
- (b) Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek dále rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 800.000.000 CZK (slovy: osm set milionů korun českých) vydaných v roce 2017, a to ke dni 2. (druhého) výročí Data emise takových Dluhopisů. Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí být oznámeno Vlastníkům dluhopisů alespoň 30 (třicet) dnů přede dnem 2. (druhého) výročí Data emise takových Dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován dále) bude Emitentem v oznámení stanoven ke 2. (druhému) 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 dluhopisů (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 jmenovité 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 splynutí práva a povinnosti (dluhů) v jedné osobě (příčemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 7.3 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

6.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (pokud je relevantní) splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 3.2.7, 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 vyzvu 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**“):

(a) Prodlení s peněžitým plněním

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena v souladu s těmito Emisními podmínkami déle než 10 (deset) Pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

(b) Porušení jiných 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 dluhopisů (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny; nebo

(c) 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.

(d) 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 miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymození pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 50.000.000 CZK (slovy: padesát miliónů korun českých) (nebo ekvivalent v jakémkoliv jiné měně); nebo

(e) Změna ovládnutí

společnost CPI, do doby, než dojde k účinnému převodu Akcií ze společnosti CPI na společnost CPI Residential, nebo společnost CPI Residential, poté, co dojde k účinnému převodu Akcií ze společnosti CPI na společnost CPI Residential přestane být jediným akcionářem Emitenta, s výjimkou případu, kdy takovou změnu Schůze předem schválí; nebo

(f) Přeměny

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu 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 (přičemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu obchodního závodu či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

(g) Změna předmětu podnikání

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

(h) Výplata dividend, apod.

v případě, že Emitent neplní finanční ukazatele podle článku 4.2 těchto Emisních podmínek a/nebo Emitent neplní 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 jakémkoliv jiné platby jakéhokoliv 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

(i) Porušení soudních rozhodnutí

Emitent je v prodlení s plněním dluhu převyšujícího částku 1.000.000 CZK (slovy: jeden milión korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů; nebo

(j) Porušení či zpochybnění Zajištění

Emitent jakýmkoli podstatným způsobem poruší jakoukoli svou povinnost vyplývající ze Zástavních smluv a/nebo zpochybní jakýmkoli způsobem své 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.cpiyty.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.

Vladislavova 1390/17

110 00 Praha 1 – Nové Město

Česká republika

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

14 Schůze vlastníků Dluhopisů

14.1 Působnost a svolání Schůze

14.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 14.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

14.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

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

- (a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje podle platných právních předpisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření 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. Zásadní věci, 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 zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

14.3.4 Rozhodování Schůze

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

14.3.5 Odročení Schůze

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

14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

14.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. 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 (f) 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 (f) svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisů všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisů každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty

kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

14.6 Zápis z jednání

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

15 Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek a kteréhokoli 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 Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 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 17.000.000.000 CZK (slovy: sedmáct miliard korun českých), s dobou trvání programu do 30. dubna 2031 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), s výjimkami stanovenými v Emisních podmínkách. Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno 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 popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

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

1	OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
1.1	Název Dluhopisů:	[●]
1.2	ISIN Dluhopisů:	[●]
1.3	Podoba Dluhopisů:	zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, a.s.
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 splácení emisního kurzu:	[Celý objem nebo část Emise bude upsána Hlavním manažerem formou „best effort basis“ dle aktuální situace na trhu, avšak vždy s výhradou schválení příslušnými orgány Hlavního manažera, nebo alternativně třetí osobou] / [Celý objem nebo část Emise bude upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů]. Jednotlivé Dluhopisy, které Hlavní manažer upíše v rámci primárního úpisu svým jménem a na svůj účet a které převyšují počet, jež musí Hlavní manažer z pozice Agent pro zajištění držet, mohou být dále nabízeny Hlavním manažerem na sekundárním trhu. Hlavní manažer bude Dluhopisy nabízet zájemcům z řad [tuzemských /[a] zahraničních] [/ jiných než kvalifikovaných (zejména retailových) / kvalifikovaných i jiných než kvalifikovaných (zejména retailových)] investorů, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. 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 nabídky níže] / [prostřednictvím Hlavního manažera na základě smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů, která bude mezi Emitentem a Hlavním manažerem uzavřena nejpozději do [●] na základě smluvních vztahů investorů s Hlavním manažerem (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s Hlavním manažerem)]. 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:	[●]
4.1 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 Kodační 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:	<p>Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990.</p> <p>Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné, v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.</p>
	V Praze dne [●]
	<p>CPI BYTY, a.s.</p> <p>_____</p> <p>Jméno: [●] Funkce: předseda představenstva</p> <p>_____</p> <p>Jméno: [●] Funkce: člen představenstva</p>
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání této emise Dluhopisů schválilo představenstvo Emitenta dne [●].
HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	<p>[●] / [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.]</p> <p>[[●] působí v pozici [Administrátora, Agentu pro výpočty, Kodačního agenta] / [a] [Agentu pro zajištění].</p>

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 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 bude celý objem nebo příslušná část emise Dluhopisů upsána Hlavním manažerem formou „best effort basis“ dle aktuální situace na trhu, avšak vždy s výhradou schválení příslušnými orgány Hlavního manažera, nebo alternativně třetí osobou] / [V rámci primární nabídky bude celý objem nebo část emise Dluhopisů upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů]]. V rámci 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 bude celý objem nebo příslušná část emise Dluhopisů upsána Hlavním manažerem formou „best effort basis“ dle aktuální situace na trhu, avšak vždy s výhradou schválení příslušnými orgány Hlavního manažera, nebo alternativně třetí osobou] / [V rámci primární nabídky bude celý objem nebo část emise Dluhopisů upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě

	komisionářského vztahu) na účet investorů]. V rámci 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 nabídky bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. V případě sekundární nabídky bude cena za Dluhopisy 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 ⁵ 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 trhu. Ke dni tohoto Emisního dodatku 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 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

⁵ <https://www.rb.cz/informacni-servis/financni-trhy/investice/sekundarni-nabidka>

	<p>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 poplatků 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 [●].</p> <p>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 [svým jménem a na účet koncových investorů] 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 uvedených 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 [●] 2018. 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 bude odpovídat částce Emisního kurzu zaplaceného za Dluhopisy vydávané k Datu emise. Od takového Emisního kurzu budou odečteny náklady na auditora Emitenta, poplatky CDCP, BCPP, 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 Doplnku 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 auditoři

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 pod sp. zn. C 24185, člen Komory auditorů České republiky, osvědčení č. 71 (dále jako „**Auditor**“).

Individuální účetní závěrku Emitenta k 31. prosinci 2015 za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 sestavenou v souladu s IFRS a individuální účetní závěrku Emitenta k 31. prosinci 2016 za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 sestavenou v souladu s IFRS, ověřila společnost Auditora. 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 závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 sestavených v souladu s IFRS jsou uvedeny v kapitole 26 „*Finanční výkazy za účetní období 2015*“ tohoto Základního prospektu a kapitole 27 „*Finanční výkazy za účetní období 2016*“ tohoto Základního prospektu.

Výrok auditora k účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 byl bez výhrad.

Výrok auditora k účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 byl bez výhrad s níže uvedeným vyjádřením auditora:

„Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku:

Upozorňujeme na bod 2.1 b) přílohy účetní závěrky, podle něhož krátkodobé závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 převýšily krátkodobá aktiva o 639 835 tis. Kč a dluhopisy ve výši 876 495 tis. Kč jsou splatné v květnu 2017.

Jak je uvedeno v bodě 2.1 b) přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky jsou spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“

Zdůvodnění vyjádření auditora je popsáno v níže 2.1 b) přílohy účetní závěrky:

„Going concern (Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky)

Při určování postupů k sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno zvážit, zda Společnost bude schopna v období 12-ti měsíců od 31. prosince 2016 nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Krátkodobé závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 převýšily krátkodobá aktiva o 639 835 tis. Kč a dluhopisy ve výši 876 495 tis. Kč jsou splatné v květnu 2017. Tato skutečnost představuje významnou nejistotu ohledně schopnosti Společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Vedení společnosti si je vědomo tohoto faktu a činí aktivní kroky pro refinancování výše uvedených splatných závazků. Dne 7. května 2017 dojde ke splatnosti dvou emisí vydaných dluhopisů (CPI BYTY 2,50/17, ISIN CZ0003512485; CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687). Pro účely splacení tohoto typu závazku z titulu dluhopisů plánuje Společnost načerpat krátkodobý překlenovací úvěr (bridge to bond) od Raiffeisenbank a.s., který pak následně bude splacen novou emisí dluhopisů. Tato emise je naplánována na květen 2017 a bude uzavřena za výhodnějších podmínek pro Společnost, než byly emise předešlé.

Při hodnocení předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky vedení společnosti také vzalo v úvahu následující skutečnosti

- *Společnost je zisková – úplný výsledek celkem za účetní období činí 340 990 tis. Kč.*
- *Společnost generuje pozitivní peněžní toky z provozní činnosti ve výši 181 324 tis. Kč.*
- *Příjmy z prodeje investic do nemovitostí převyšují náklady na pořízení investice.*
- *Zisk z přecenění investic do nemovitostí – 350 113 tis. Kč.*
- *Společnost plní a v minulosti plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů*
- *Společnost je součástí konsolidačního celku CPI Property Group, která se angažuje v udržení nepřetržitého trvání Společnosti.*

Na základě těchto důvodů byla účetní závěrka k 31. prosinci 2016 sestavena s předpokladem nepřetržitého trvání účetní jednotky.“

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 2015“ a kapitole 27 „Finanční výkazy za účetní období 2016“ tohoto Základního prospektu.

11.1 Individuální finanční údaje Emitenta za rok 2015 a 2016

Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s IFRS za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 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
	31.12.2015	31.12.2016
Investice do nemovitých věcí	7 295 190	7 644 360
Dlouhodobá aktiva celkem	7 295 455	7 657 203
Krátkodobá aktiva celkem	859 903	619 150
AKTIVA CELKEM	8 155 358	8 276 353
Vlastní kapitál celkem	3 328 484	3 669 474
Dlouhodobé závazky celkem	4 263 364	3 347 894
Krátkodobé závazky celkem	563 510	1 258 985
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 155 358	8 276 353

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

Výkaz o úplném výsledku	Individuální	Individuální
	31.12.2015	31.12.2016
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	488 484	503 481
Náklady na provoz nemovitých věcí	(275 561)	(259 333)
Čisté příjmy z podnikání	212 696	244 212
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí	(148 670)	350 113
Provozní výsledek	45 897	580 015
Čisté finanční náklady	(157 000)	(157 457)
Zisk/ztráta před zdaněním	(111 103)	422 558
Zisk/ztráta z pokračujících činností	(90 528)	340 990
Úplný výsledek celkem za účetní období	(90 528)	340 990

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

Přehled o peněžních tocích	Individuální	Individuální
	31.12.2015	31.12.2016
Zisk/ztráta před zdaněním	(111 103)	422 558
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	203 453	228 283
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	257 734	181 324
Čisté peněžní toky používané při investiční činnosti	81 733	184 077
Čisté peněžní toky použité pro aktivity financování	(172 952)	(345 242)
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	166 515	20 159
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	97 657	264 172
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	264 172	284 331

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 pod sp. zn. B 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>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
<i>Telefon:</i>	+420 226 506 160
<i>Kontaktní osoba:</i>	Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva +420 226 506 160 z.havelka@cpibgy.cz
<i>Internetová stránka:</i>	http://www.cpibgy.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 stanovy:</i>	Při zakládání Emitenta byla dne 21. srpna 2000 uzavřena zakladatelská smlouva. Obsah zakladatelské smlouvy byl později překonán změnami stanov v bodech, jež upravuje. Poslední znění stanov Emitenta je ze dne 20. října 2016
<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, Insolvenční zákon, 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 Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Jediným akcionářem Emitenta je společnost CPI Residential, a.s.

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

12.3 Platební schopnost Emitenta

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

(a) 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 3.800.000.000 CZK a výše nesplacených dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu činí 3.000.000.000 CZK.

Níže je uveden přehled vydaných a ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nesplacených Emisí dluhopisů, které byly přijaty na Regulovaném trhu BCPP:

- (i) CPI BYTY 2,50/17, ISIN CZ0003512485, vydané dne 11. května 2015, splatné 7. května 2017, jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 1.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50 % ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května. Objem vydaných a dosud nesplacených dluhopisů činí 300.000.000 CZK.
- (ii) CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687, vydané dne 7. května 2013, splatné 7. května 2017. jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 1.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,50 % ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května. Objem vydaných a dosud nesplacených dluhopisů činí 500.000.000 CZK.
- (iii) CPI BYTY 4,80/19, ISIN CZ0003510695, vydané dne 7. května 2013, splatné 7. května 2019. jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 1.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80 % ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května. Objem vydaných a dosud nesplacených dluhopisů činí 900.000.000 CZK.
- (iv) CPI BYTY 5,80/21, ISIN CZ0003510703, vydané dne 7. května 2013, splatné 7. května 2021. jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 1.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80 % ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května. Objem vydaných a dosud nesplacených dluhopisů činí 800.000.000 CZK.
- (v) CPI BYTY Real Estate 4,80/19, ISIN CZ0003511412, vydané dne 30. dubna 2014, splatné 7. května 2019, jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 1.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80 % ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května. Objem vydaných a dosud nesplacených dluhopisů činí 500.000.000 CZK.

(b) Existující zajištění

Jediným existujícím Emitentem zřízeným zajištěním je Zajištění specifikované v článku 3.2.1. Emisních podmínek.

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 2016 do 31. března 2017. 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 – investice do nemovitých věcí v období od 1. ledna 2016 do 31. března 2017 (tis. CZK)	22 891 798	16 085 787	5 612 052	62 281 372	39 545 792	1 583 880	148 000 681

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 2017. 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 střech, výměny výtahů, opravy hydroizolace spodních staveb a opravy rozvodů vody a kanalizace.

Emitent se zavazuje, že částka investic do nemovitých věcí bude za každý následující finanční rok finančním rokem 2016 počínaje a konče finančním rokem 2020 včetně činit alespoň 120.000.000 CZK ročně a 50.000.000 CZK za každý následující rok počínaje finančním rokem 2021. Finanční prostředky, ze kterých budou závazné investice hrazeny, budou generovány z provozní činnosti Emitenta (pronájem bytů) 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 2017 do 31. prosince 2017 (tis. CZK)	31 271 876	21 398 859	5 241 293	63 158 695	55 463 431	2 034 500	178 568 654

13 PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

13.1 Předmět podnikání Emitenta

Podle článku 4 stanov Emitenta ze dne 20. října 2016 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 RESIDOMO, s.r.o. s celkovým množstvím cca 43 000 jednotek⁶ druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Emitent vlastní a spravuje celkem přes 12.382⁷ 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 trh s realitami. Klíčové obchodní aktivity Emitenta jsou realizovány na trhu rezidenčního a nájemního bydlení.

Celkové investice do realit překročily v roce 2016 hranici 100 miliard Kč (3,7 mld. EUR). Českému trhu dominovaly investice do kancelářských nemovitostí (43 %), průmyslové investice (28 %) a maloobchod (17 %). Nejvíce transakcí v kancelářském sektoru se odehrálo v Praze (97 %). Investice asijských investorů v roce 2016 tvořily 36 % z celkového objemu investice, následovány investory z České republiky (32 %) a třetím Německem (12 %).⁸

Rezidenční trh a nájemní bydlení

Rezidenční trh v České republice jako celku se v roce 2016 vyznačoval vysokou poptávkou po nemovitostech. V roce 2017 analytici očekávají zpomalení v důsledku nedostatku rezidenčních projektů. Dramatické rozdíly v cenách bytů jsou znatelné v závislosti na lokalitě i dispozicích bytů. 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 z různých lokalit⁹.

Úrokové sazby hypoték jsou v současné době relativně nízké, nicméně se dá očekávat postupné zdražování¹⁰. V roce 2016 došlo k navyšování nutného LTV kovenantu, který neumožňuje 100 % hypotéky, což nahrává nájemnímu bydlení.

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

⁶ Zdroj: Společnost RESIDOMO, s.r.o., <http://www.residomo.cz/o-nas>.

⁷ Zdroj: Výroční zpráva Emitenta za rok 2016

⁸ Zdroj: Společnost CBRE, <http://novinky.cbre.cz/cbre-objem-realitynich-investic-v-roce-2016-byl-historicky-nejvyssi-a-prekrocil-hranici-100-mld-k/>.

⁹ Zdroj: Český statistický úřad, https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu.

¹⁰ Zdroj: Česká národní banka, http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/br_zapisy_z_jednani/2017/cmom_170330.html, http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2017/20170330_menove_rozhodnuti.html.

Zdroj: Komerční banka a.s., <https://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-centrum/tiskove-zpravy/makroekonomicka-prognoza-komerčni-banky-2017-konec-kurzoveho-zavazku-a-postupny-navrat-investic-1243/>.

narůstajícímu nájemnému dlouhodobě zvyšuje. Tento trend bude v následujících letech stagnovat, neboť v roce 2014 se projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (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 portfolia nemovitých věcí, které slouží k poskytování nájemního bydlení. Bytový fond Emitenta k datu 31. prosince 2016 čítal více než 12.382 bytů rozmístěných v lokalitách Chlumec, Litvínov-Janov, Česká Lípa, Český Těšín, Děčín, Jablonec, Liberec, Litvínov, Most, Nové Město pod Smrkem, Slaný, Teplice, Třinec, Ústí nad Labem a Praha. Rozsahem poskytovaných služeb je Emitent druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice¹¹.

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

¹¹ Zdroj: Společnost RESIDOMO, s.r.o., <http://www.residomo.cz/o-nas>

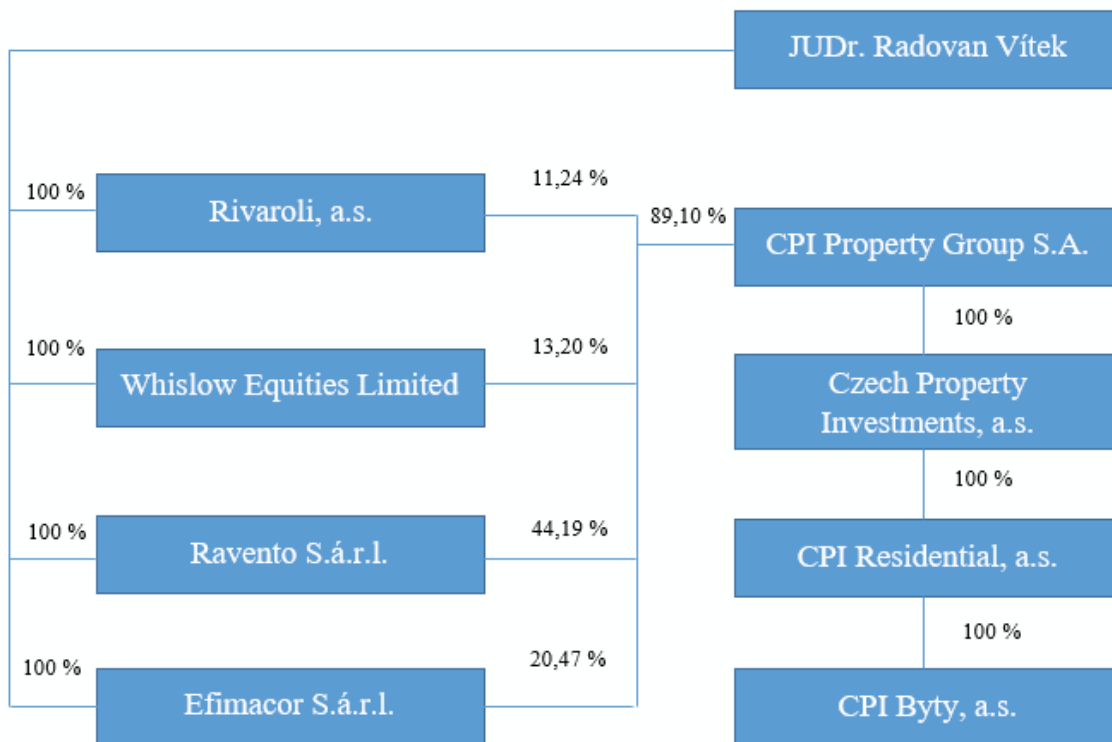
14 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

14.1 Postavení Emitenta ve Skupině

Emitent je dceřinou společností společnosti CPI Residential, která je jediným akcionářem Emitenta. Vztah ovládnutí Emitenta ze strany CPI Residential je založen výhradně na bázi vlastnictví 100 % akcií Emitenta. CPI Residential je přímo ovládána společností CPI, která přímo vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech CPI Residential. Společnost CPI PG je přímým vlastníkem 100 % podílu 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 Rivaroli, a.s., Ravento S.á.r.l., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 89,10 % (s podílem 90,18 % na hlasovacích právech).

14.2 Organizační struktura Skupiny

Níže je uvedena organizační struktura Skupiny.



K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu CPI PG jako ovládající společnost vlastní přímo či nepřímo 352 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 5,7 miliardy EUR a působí v oblasti kanceláří, maloobchodu, bydlení, hotelového ubytování, průmyslových areálů a logistických center¹².

¹² Zdroj: CPI PROPERTY GROUP, <http://www.cpipg.com/about-us>.

Přibližně 7 % 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 pronajímatelných 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 GROUP¹³.

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 Residential a není závislý na společnosti CPI Residential, či jiných subjektech ze Skupiny.

¹³ Zdroj: CPI PROPERTY GROUP, <http://www.cpihg.com/about-us>.

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 2016, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

15.2 Informace o známých trendech

Emitent prohlašuje, že od data zveřejnění poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.

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.

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. Hospodářský růst ekonomiky, celkový rozmach pracovních příležitostí a pomalé ukončování jednoduše přístupných hypoték jsou hlavními trendy ovlivňující Emitenta.

Náročnost rozsáhlého a geograficky i technicky rozmanitého portfolia Emitenta se projevuje ve vysokých nárocích na dlouhodobou strategii i lidské zdroje, schopné Emitentem vytýčené cíle zajistit. Emitent se proto v roce 2016 důsledně zaměřoval na informační a procesní podporu podporující vysokou efektivitu lidské práce. Emitent investuje do rozšiřování informačního systému a školení klíčových znalostí svých zaměstnanců.;

Z ekonomického pohledu zaznamenaly veškeré ukazatele v posledních letech pozitivní růst, s výjimkou jednorázového vlivu deregulací v roce 2014, který znamenal nárazové zvýšení tržeb. Na portfoliu Emitenta se stále projevuje dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který Emitent rozprostřel do několika let (2010–2013), a kdy se právě po roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).

Emitent dosáhl pozitivního salda vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižšího počtu ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, který byl typický pro období deregulace v letech 2010–2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, oproti tomu počet „vrácených“ bytů klesá.

Investice do bytového fondu

Rok 2016 byl rokem dalšího zřetelného posunu v oblasti úrovně stavebně–technického stavu bytových domů v portfoliu Emitenta. Do předem plánovaných velkých oprav bytových domů Emitent investoval více než 125 miliónů CZK, přičemž dalších více než 30 miliónů Kč do oprav, jejichž potřeba vyvstala v průběhu roku anebo byla vyvolána zjištěními uvedenými ve zprávách revizních techniků. Dalších 17 miliónů CZK bylo investováno do ostatních důležitých aspektů souvisejících s kvalitním bydlením jako je například problematika úklidu a čistoty bytových domů, v rámci čehož došlo v dalších vybraných bytových domech k zavedení úklidových služeb nebo domovníků, údržba přilehlé zeleně a v neposlední řadě i otázka bezpečnosti, kdy cestou instalací kamer či dokonce bezpečnostních agentur došlo k výraznému snížení nežádoucích jevů v bytových domech Emitenta.

Finanční prostředky byly investovány do oprav vnitřních rozvodů vody a kanalizace, oprav a výměn výtahů, oprav střeš, komínů včetně vložkování, balkónů a lodžii. Stejně tak bylo investováno například v Třinci do provedení generálních oprav rozvodů elektroinstalace společných prostor a hromosvodů nebo do výměny podlahových krytin a výmalby společných prostor v Ústí nad Labem či v České Lípě. V České Lípě bylo ale investováno především do zřízení nových vstupních prostor bytových domů a do výměn výkladců společných prostor s cílem zatraktivnit bydlení zejména po stránce estetické, ale i funkční.

Značné úsilí bylo věnováno oblasti snižování nákladů na vytápění, a to nejen z hlediska realizace zateplení konstrukcí, jako tomu bylo například v Ústí nad Labem, kde bylo u vybraných domů realizováno zateplení nejvyššího podlaží objektu, ale především z hlediska kroků spojených s větším konečným dopadem do účtů za vytápění domácností, kdy je řešena otázka způsobu, kvality a ceny dodávky tepla do bytových domů Emitenta. V České Lípě došlo k odpojení domů od centrálního zdroje vytápění a přechodu na lokální kotelny se zahrnutím

tepelných čerpadel, výsledkem čehož jsou stále se rozvírající nůžky mezi cenou původního dodavatele a cenou tepla vyrobeného v těchto nových lokálních zdrojích. Tato skutečnost výrazně ztraktivnila nabídku bytů Emitenta v tomto městě. V roce 2015 byl zahájen další významný projekt směřující k úspoře nákladů na vytápění, a to v Ústí nad Labem, kde byla s ohledem na příznivé ceny z centrálního zdroje topení zvolena odlišná cesta. Emitent ukončil v případě 32 odběrných míst spolupráci se stávajícím dodavatelem tepla a investoval 17 miliónů CZK do pořízení nových moderních kompaktních předávacích stanic, s očekáváním výrazné úspory spotřeby fakturovaného množství tepla. Úspěšná byla také jednání s dodavatelem tepla v Děčíně, který na svůj vlastní náklad vybudoval ve vybraných bytových domech taktéž nové moderní kompaktní předávací stanice, které by opět měly v dalších obdobích přinést zřetelnou úsporu spotřebované tepelné energie.

Rovněž byla úspěšně realizována první etapa investiční akce spojené s realizací změny způsobu vytápění u vybraných domů v Třinci, a to ze současného vytápění pomocí plynových spotřebičů umístěných v jednotlivých bytech na nový způsob, kdy vytápění a ohřev teplé vody bude zajištěn dodavatelem tepla z nově vybudovaných kompaktních předávacích stanic. Druhá a konečná etapa této investiční akce započala v březnu 2017.

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 aktivitu 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 Emitenta 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 vyhlídky 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, případně mezitímní 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 i mimo zasedání v písemné formě nebo pomocí technických prostředků.

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	Vladislavova 13970/17, 110 00 Praha 1
Člen představenstva	Ing. Zdeněk Havelka	Vladislavova 13970/17, 110 00 Praha 1

Ing. Zdeněk Havelka

Datum narození: 20. dubna 1978

Bydliště: Loretánská 106/23, Hradčany, 118 00 Praha 1

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 jako člen představenstva / jednatel v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

PV – Cvikov 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., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. s r.o., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Leterme, a.s., Tolimir, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI – Land Development, a.s., CPI – Štupartská, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., Beroun Property Development, a.s., CPI Management s.r.o., CPI Property, s.r.o., Baudry Beta, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrero, a.s., BAYTON Gama, a.s., Třinec Investments, s.r.o., Rolnická Skalná s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development s. r.o., Zámek Bezručovice, a.s. v likvidaci (pár dní do výmazu), CD Property s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., U svatého Michala, a.s., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., CPI Retail Portfolio V, s.r.o., Státnice Property Development, a.s., IGY2 CB, a.s., Vigano, a.s., Lucemburská 46, a.s., Biohovězí s.r.o., CPI BYTY, a.s., Turati, a.s. v likvidaci, Carpenter Invest, a.s., CPI Národní, s.r.o., CPI Heli, s.r.o., Felisa, a.s., Sistina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Rampino, a.s., Brinkley, a.s., Lavagna, a.s., CPI – Real Estate, a.s., Romney, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI – Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., Duggett, a.s., LD Praha, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI – Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., Gartmore, a.s., Kerina, a.s., CPI – Zbraslav,

a.s., Jeseník Investments, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., CPI Reality, a.s., Wingera, a.s., Vedant, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantara, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., Třinec Property Development, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Husson, a.s., Ogwell, a.s., Margulius, a.s., CPI Retails TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., Sidoti, a.s., CPI – Horoměřice, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., FL Property Development, a.s., Hraničář, a.s., OC Nová Zdobov a.s., Residence Belgická, s.r.o., CPI Services, a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Farma Valteřice, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., RL – Management s.r.o., CPI – Facility, a.s., Biochov s.r.o., STRM Property, a.s., MB Property Development, a.s., CB Property Development, a.s., Olomouc City Center, a.s., Farma Radeč, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Mařenická farma, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Janovická farma, a.s., Valkeřická ekologická, a.s., Marissa Yellow, a.s., Farma Javorská, a.s., Valdovská zemědělská, a.s., Farma Krásný Les, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o., Robberg, a.s., Materiali, a.s., VERETIX a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Modřanská Property, a.s., Austenit, a.s., CPI Delta, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., Pietroni, s.r.o., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Cerrini, s.r.o., 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., Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o., PG-Hazlov a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., Naturland s.r.o., CPI Retail Portfolio I, a.s., SV FÁZE II., s.r.o., OC Spektrum, s.r.o., Spojené farmy a.s., Platněská 10 s.r.o., Biopark s.r.o., CPI South, s.r.o., Farma Ploučnice a.s., Tyršova 6, a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Gerosa – JMB, a.s., Czech Property Development, a.s., CPI North, s.r.o., EMH West, s.r.o., EMH South, s.r.o., EMH North, s.r.o., ORCO Hotel Riverside, s.r.o., Prague Property Development, s.r.o., Vinice Property Development a.s., MULTICREDIT GROUP a.s. „v likvidaci“, CPI – Bor, a.s., VM Property Development, a.s., MUXUM, a.s., Marissa, a.s., Angusland s.r.o., Biopotraviny s.r.o., Pastviny a.s., Farmy Frýdlant a.s., Týniště Property Development s.r.o., CPI Retails ONE, a.s., JMB Lambda, s.r.o., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., SV Fáze III, s.r.o., ETO, a.s., Společenství vlastníků pro dům U Stadionu 21, Agro 2014 s.r.o., ITL Alfa, s.r.o., Šenovská zemědělská, s.r.o., Statek Mikulášovice, s.r.o., Farma Poustevna, s.r.o., Farma Třebeň, s.r.o., Ekofarma Lipná, s.r.o.

Zdeněk Havelka dále působí jako člen správní rady společnosti ZIBA, o.p.s.

Mgr. Kristína 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

Kristína Magdolenová dále působí jako člen představenstva v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné: Rivaroli, a.s.

Kristína Magdolenová má majetkovou účast ve společnostech Zatepleni.cz s.r.o. a ECOFARMA Zdíby s.r.o.

17.2 Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a přísluší jí veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov Emitenta a usnesení valné hromady Emitenta. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost 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 či jiná činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy a stanovami. Dozorčí radě přísluší svolat valnou hromadu, vyžadují-li to zájmy Emitenta anebo v případě, kdy Emitent nemá zvolené představenstvo nebo představenstvo dlouhodobě neplní své povinnosti a valnou hromadu nesvolá ani jeho člen.

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 Vitek	Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1

JUDr. Radovan Vitek

Datum narození: 22. ledna 1971

Bydliště: 3693 Crans-Montana, Route de la Moubra 21, Švýcarská konfederace

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 Vitek hlavním tvůrcem strategie celé Skupiny. Od roku 2014 nepřímo ovládá celou Skupinu, když prostřednictvím společností Rivaroli, a.s., Ravento S.á.r.l., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 89,10 % (s podílem na hlasovacích právech 90,18 %).

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

- jako člen představenstva a správní rady ve společnosti Vila Šárka, a.s.,
- jako člen dozorčí rady ve společnostech: U svatého Michala, a.s., CPI BYTY, a.s., MUXUM, a.s.

Radovan Vitek má rovněž majetkovou účast v následujících společnostech: Cerrini, s.r.o., Materiali, a.s., Pietroni, s.r.o., Rivaroli, a.s., Vila Šárka, a.s., ZIBA Art s.r.o., ZIBA, o.p.s.

– zakladatel a CPI Property Group S.A.

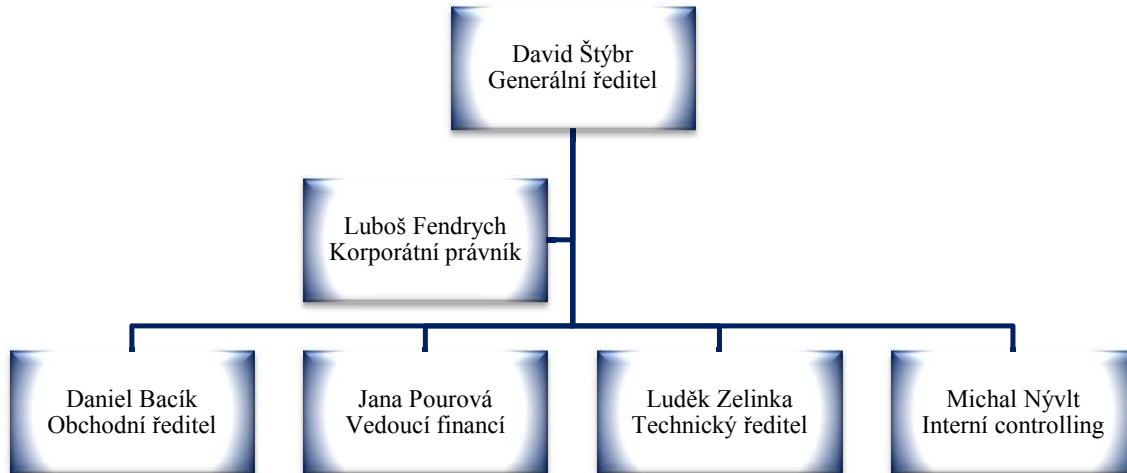
17.3 Sřet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

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 sřetu mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

17.4 Management Emitenta

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



Ředitelem společnosti Emitenta je David Štýbr. Mezi jeho hlavní agendy patří celkové směřování Emitenta, cílený dohled nad významnými IT projekty a posílení obchodních aktivit společnosti pod vedením 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 Emitentovi.

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

17.5 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 společnosti založeného na principech OECD (2004) (dále jen „**Kodex**“). Tento Kodex, který byl vypracován Komisí pro 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 byl zřízen kontrolní výbor pro audit popsáný v Kodexu. Mezi nejvýznamnější okruhy působnosti se řadí zejména sledování účinnosti vnitřní kontroly, systému řízení rizik a sledování postupu sestavování účetní závěrky. Dále posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditních služeb Emitenta. Členy výboru pro audit k 31. 12. 2016 byli Jiří Medřický (předseda), Iveta Krašovicová a Zdeněk Havelka.

17.6 Další obsah stanov a zakladatelské listiny Emitenta

Emitent se zcela podřídil 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 Residential, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

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

CPI Residential je přímo ovládáno společností CPI, jež je ovládána společností CPI PG ovládanou JUDr. Radovanem Vítkem. JUDr. Radovan Vítek prostřednictvím společností Rivaroli, a.s., Ravento S.á.r.l., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 89,10 % (s podílem na hlasovacích právech 90,18 %). Tento vztah ovládnání 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. Proti zneužití kontroly Emitent využívá zákonný instrument zprávy o vztazích mezi propojenými osobami.

18.2 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení 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 2015 vyhotovenou v souladu s IFRS, která je uvedena v kapitole 26 „*Finanční výkazy za účetní období 2015*“ tohoto Základního prospektu.

Emitent vypracoval individuální účetní závěrku za účetní období končící k 31. prosinci 2016 vyhotovenou v souladu s IFRS, která je uvedena v kapitole 27 „*Finanční výkazy za účetní období 2016*“ tohoto Základního prospektu.

19.2 Ověření historických ročních finančních údajů

Historické finanční údaje Emitenta za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 byly ověřeny Auditorem.

Výrok Auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 byl „bez výhrad“. Překlad zprávy o auditu individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 sestavených v souladu s IFRS je uveden v kapitole 26 „*Finanční výkazy za účetní období 2015*“ a kapitole 27 „*Finanční výkazy za účetní období 2016*“ 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 2016 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil Emitent žádné mezitímní nebo jiné finanční údaje.

20 VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA

20.1 Významné smlouvy

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu má Emitent uzavřeny následující smlouvy:

- (a) Komisionářská smlouva ze dne 16. prosince 2014, uzavřená mezi společností J&T Banka, a.s. a Emitentem, na jejímž základě může J&T Banka, a.s. poskytovat Emitentovi investiční služby.
- (b) Smlouva o správě společnosti ze dne 1. ledna 2015, uzavřená mezi společností CPI Services, a.s. a Emitentem, na jejímž základě společnost CPI Services, a.s. poskytuje Emitentovi služby v oblasti správy nemovitostí
- (c) Emitent má uzavřeny následující úvěrové smlouvy:

Věřitel	Dlužník	Datum uzavření smlouvy	Úvěrový rámec	Datum splatnosti	Úrok	K 31.3.2017 čerpáno
Emitent	CPI Flats	26.7.2016	16 MCZK	26.7.2026	5 % p.a.	6 601 TCZK
Emitent	CPI Residential	3.1.2017	2 MCZK	3.1.2022	5 % p.a.	400 TCZK
Emitent	BPT Development	3.1.2017	2 MCZK	3.1.2022	5 % p.a.	370 TCZK
SFRB	Emitent	30.6.2014	712 TCZK	31.5.2024	0,75 % p.a.	712 TCZK
SFRB	Emitent	30.6.2014	710 TCZK	31.5.2024	0,75 % p.a.	710 TCZK
SFRB	Emitent	30.6.2014	752 TCZK	31.5.2024	0,75 % p.a.	752 TCZK

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 2016 čítalo 12.382 bytů. Nemovité věci zahrnují bytový fond v lokalitách Praha, Ústí nad Labem, Česká Lípa, Třinec, Slaný, Teplice, Most, Děčín, Liberec, Jablonec nad Nisou, Nové Město pod Smrkem, Chlumeck, Český Těšín, Litvínov – Janov a Litvínov.

Portfolio nemovitých věcí bylo oceněno nezávislým znalcem, společností Cushman & Wakefield Czech Republic, a.s. se sídlem Purkyňova 2121/3, 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, and Valuation as at 31 December 2016 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic” vypracovaný Znalcem k datu 31. prosince 2016 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.

Na základě ocenění Znalce byla tržní hodnota Zastavených nemovitých věcí, jejichž přehled je uveden v Emisních podmínkách, stanovena k datu 31. prosince 2016 ve výši 6.199.170.000 CZK (slovy: šest miliard jedno sto devadesát devět milionů jedno sto sedmdesát tisíc korun českých). 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 2016 ve výši 1.445.190.000 CZK (slovy: jedna miliarda čtyři sta čtyřicet pět milionů jedno sto devadesát tisíc korun českých). Celková tržní hodnota portfolio nemovitých věcí Emitenta tedy podle Znalce dosahuje částky ve výši 7.644.360.000 CZK (slovy: sedm miliard šest set čtyřicet čtyři milionů tři sta šedesát tisíc korun českých). Ocenění portfolio Emitenta bylo stanoveno ke dni 31. prosince 2016. Inspekce nemovitých věcí probíhaly v období mezi rokem 2015 a 2016. Znalec oceňuje Emitentovo portfolio zpravidla jednou za rok. Emitent prohlašuje, že od data ocenění portfolio nemovitých věcí nedošlo v tomto portfolio k žádné významné změně.

V roce 2015 byl vykázán výkyv ztráty z přecenění portfolio nemovitostí, která vznikla tím, že v předchozím roce 2014 byly výnosy společnosti ovlivněny jednorázovým příjmem z deregulace, který v roce 2015 neexistoval. Růst roku 2016 je dán zvýšeným příjmem z obchodní činnosti a hodnoty bytů na realitním trhu.

Emitent dále prohlašuje, že veškeré nemovité věci, které tvoří výše uvedené portfolio, jež ke dni 31. prosince 2016 čítalo celkem 12.354 bytů a jejichž celková tržní hodnota podle Znalce dosahuje částky ve výši 7.644.360.000 CZK (slovy: sedm miliard šest set čtyřicet čtyři milionů tři sta šedesát tisíc korun českých) jsou ve vlastnictví Emitenta.

Tržní hodnota portfolio 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 zjištěnou 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 2016, jejíž překlad je uveden v kapitole 27 „Finanční výkazy za účetní období 2016“ tohoto Základního prospektu, byla hodnota portfolio nemovitých věcí Emitenta vyčíslena na částku 7.644.360.000 CZK (slovy: sedm miliard šest set čtyřicet čtyři milionů tři sta šedesát tisíc korun českých) jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty založené na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13.

21.2 Informace třetích stran

Emitent potvrzuje, že některé informace uvedené v tomto Základním prospektu pocházejí od třetí strany. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z

informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (a) CBRE Czech Republic – www.cbre.cz
- (b) Internetová stránka RESIDOMO, s.r.o. – www.residomo.cz
- (c) Komerční banka, a.s. – www.kb.cz
- (d) Český statistický úřad – www.czus.cz
- (e) Internetová stránka Fincentrum a. s. - www.hypindex.cz

21.3 Prohlášení o zájmu Znalce a Auditora

V Základním prospektu není, s výjimkou zpráv Auditora a Zprávy o ocenění nemovitých věcí Znalce, uvedeno žádné jiné prohlášení nebo zpráva osoby jednající jako znalec.

Znalec ani Auditor Emitenta nemají dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent zvážil zejména:

- (i) případné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem nebo společností ze Skupiny, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových cenných papírů Emitenta,
- (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta,
- (iii) členství v orgánech Emitenta, a
- (iv) jakékoli spojení s finančními zprostředkovateli podílejícími se na nabízení nebo upisování cenných papírů Emitenta.

22 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze dle potřeby nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 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) Smlouva s administrátorem;
- (g) Smlouva s agentem pro zajištění;
- (h) Pojistná smlouva; a
- (i) 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.
- (j) 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.
- (k) 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.
- (l) Nezávislý odhad „*Report, and Valuation as at 31 December 2015 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic*“ vypracovaný ke dni 31. prosince 2015 nezávislým odhadcem společností DTZ Czech Republic, a.s.
- (m) Nezávislý odhad „*Report, and Valuation as at 31 December 2016 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic*“ vypracovaný ke dni 31. prosince 2016 nezávislým odhadcem společností Cushman & Wakefield 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 2015 a 2016 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 V ČESKÉ REPUBLICE

Text této kapitoly 23 *“Zdanění v České republice”* je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, 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 %. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.

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 2017). U základního investičního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2017). 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 2017).

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 2017). 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 2017). 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 2017). 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, tj. částkou ve výši 1.355.136 CZK v roce 2017. 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 100.000 CZK.

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.

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 byla 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) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení;
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo
- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-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“), které 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 příležitost;
- (c) je-li rozhodnutí neslučitelné s rozhodnutím vydaným v dožádaném členském státě mezi týmiž stranami;
- (d) je-li rozhodnutí neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi v řízení 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 (zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu či zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)). 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 ČNB

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 3. 5. 2017, které nabylo právní moci dne 4. 5. 2017.

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

S výjimkou změny jediného akcionáře Emitenta, kterým se s účinností ke dni 16. února 2017 stala společnost CPI Residential, nedošlo v období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. prosince 2016 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu 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 2. května 2017.

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 2015

V této kapitole je uveden překlad individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2015 vyhotovené v souladu s IFRS ve znění schváleném Evropskou unií včetně zprávy Auditora o auditu individuální účetní závěrky.

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

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s. sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2015, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2015 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních vysvětlujících 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 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 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2015 se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 28. dubna 2016


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

Účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2015



CPI BYTY, a.s.

Výkaz o finanční pozici

	Bod	31. prosince 2015	31. prosince 2014
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	7 295 190	7 503 858
Pozemky, budovy a zařízení	3.2	265	625
Nakoupené dluhopisy		--	196 908
Dlouhodobá aktiva celkem		7 295 455	7 701 391
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3.5	402 558	488 941
Poskytnuté úvěry	3.4	190 484	385
Nakoupené dluhopisy	3.3	2 689	7 932
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.6	264 172	97 657
Krátkodobá aktiva celkem		859 903	594 915
AKTIVA CELKEM		8 155 358	8 296 306
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	3.7	2 000	2 000
Ostatní fondy	3.7	2 119 582	2 119 582
Kumulovaný výsledek hospodaření		1 206 902	1 297 430
Vlastní kapitál celkem		3 328 484	3 419 012
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.8	210 404	226 532
Vydané dluhopisy	3.9	2 933 960	2 651 348
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.10	4 822	5 375
Odložený daňový závazek	3.12	1 114 178	1 150 469
Dlouhodobé závazky celkem		4 263 364	4 033 724
Krátkodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.8	43 767	38 684
Vydané dluhopisy	3.9	92 015	368 052
Závazky z titulu daně z příjmů		14 382	3 520
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.10	413 346	433 314
Krátkodobé závazky celkem		563 510	843 570
Závazky celkem		4 826 874	4 877 294
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		8 155 358	8 296 306

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Výkaz o úplném výsledku

	Bod	2015	2014
Příjmy z pronájmu	4.1	488 484	493 213
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem	4.2	-227	-386
Náklady na provoz nemovitosti	4.3	-275 851	-259 830
Čisté výnosy z pronájmu a služeb		212 406	232 997
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	4.4	-148 670	26 011
Zisk/(ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	4.5	6 424	-12 407
Správní náklady	4.6	-15 276	-12 982
Ostatní výnosy	4.7	4 574	3 334
Ostatní náklady	4.8	-13 561	-3 508
Provozní výsledek hospodaření		45 897	233 445
Finanční výnosy	4.9	12 026	15 066
Finanční náklady	4.10	-169 026	-165 619
Čisté finanční náklady		-157 000	-150 553
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-111 103	82 892
Daň z příjmů	4.11	20 575	27
Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností		-90 528	82 919
Zisk/(Ztráta) za účetní období		-90 528	82 919
Úplný výsledek celkem za účetní období		-90 528	82 919
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky Společnosti		-90 528	82 919
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		-90 528	82 919
Zisk/(Ztráta) na akcii			
Základní zisk/(ztráta) na akcii	3.7	-4 526	4 146
Zředěný zisk/(ztráta) na akcii	3.7	-4 526	4 146

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Přehled o peněžních tocích

	Bod	2015	2014
Provozní činnost			
Zisk/(ztráta) před zdaněním		-111 103	82 892
Úpravy o:			
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	4.4	148 670	-26 011
Čisté úrokové náklady	4.9, 4.10	157 000	150 553
Snížení/(Zvýšení) hodnoty aktiv	4.8	8 112	-22
Zisk/(ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	4.5	-6 424	12 407
Odpisy		290	337
Kurzové rozdíly		6 908	--
Ostatní nepeněžní transakce		--	12 850
Peněžní tok před změnami pracovního kapitálu a rezerv		203 453	233 006
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	3.5	65 983	-11 714
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	3.10	-6 848	-53 593
Změna stavu rezerv	3.11	--	-3 566
Daň z příjmů		-4 854	--
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		257 734	164 133
Investiční činnost			
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	4.5	120 432	109 213
Pořízení investic do nemovitostí	3.1	-53 864	-23 860
(Splacení)/Pořízení dluhopisů	3.3	190 000	-199 584
Splacení pozemků, budov a zařízení		70	--
Ostatní úvěry – (splacení) /čerpání	3.4	-189 615	23 862
Přijaté úroky		14 710	--
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		81 733	-90 369
Finanční činnost			
Čerpání / (splátky) úvěrů a půjček	3.8	-26 077	82 687
Splátky závazků z finančního leasingu	3.8	-277	-304
Zaplacené úroky	3.9	-146 598	-166 270
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-172 952	-83 887
Čisté (snížení)/zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		166 515	-10 123
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		97 657	107 780
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		264 172	97 657

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	Vlastní kapitál celkem
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
Zůstatek k 31. prosinci 2014	2 000	2 119 582	1 297 430	3 419 012
Zůstatek k 1. lednu 2015	2 000	2 119 582	1 297 430	3 419 012
Ztráta za účetní období	--	--	-90 528	-90 528
Úplný výsledek celkem za účetní období	--	--	-90 528	-90 528
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	2 119 582	1 206 902	3 328 484

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 nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sídlo Společnosti

Vladislavova 1390/17
Nové Město, 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 Vladislavova 1390/17, Nové Město, 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 2015

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 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

Změny v představenstvu a dozorčí radě

V roce 2015 nedošlo k žádným změnám v Představenstvu a Dozorčí radě Společnosti.

Zaměstnanci

K 31. prosinci 2015 Společnost zaměstnávala 77 zaměstnanců (k 31. prosinci 2014 – 72 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 28. dubna 2016.

(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 2015 (seznam neobsahuje nové nebo změněné standardy a interpretace platné pro společnosti sestavující účetní závěrku dle IFRS prvním rokem nebo neziskové organizace, které nejsou pro společnost relevantní).

- **IFRS 3 - Podnikové kombinace**
Odstavec upravující rozsah působnosti byl upraven, aby bylo jasné, že standard IFRS 3 se nevztahuje na účtování o vytváření společného ujednání v účetní závěrce společného ujednání jako takového. Tato změna nemá žádný dopad na výsledek hospodaření Společnosti za rok končící 31. prosincem 2015.
- **Novela IAS 40 Investice do nemovitostí**
Úprava vyjasňuje, že standardy IAS 40 a IFRS 3 Podnikové kombinace se vzájemně nevylučují a že může být vyžadováno použití obou standardů. V důsledku toho se účetní jednotka, která pořídila investici do nemovitostí, musí rozhodnout zda tato nemovitost odpovídá definici investice do nemovitostí podle IAS 40 a zda tato transakce splňuje definici podnikové kombinace podle IFRS 3.
- **Interpretace IFRIC 21 - Odvody**
Interpretace vyjasňuje, že událostí zakládající závazek, z níž vyplývá závazek platit odvody, je činnost popsaná 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.

Novely výše uvedených standardů nemají významný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

Nové standardy a interpretace dosud neaplikované

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací dosud neúčinných k 31. prosinci 2015 a neaplikovaných při sestavování této účetní závěrky, které vejdou v platnost pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Ty, které mohou být relevantní pro Společnost, jsou uvedeny níže. Společnost neplánuje dřívejší aplikaci takových standardů a interpretací. Avšak následující změny mohou mít vliv na budoucí účetní závěrky Společnosti.

Následující standardy, interpretace a novelizace přišli v platnost k 1. lednu 2016 a doposud nebyly aplikovány

- **Novela IFRS 3 Podnikové kombinace**

Novela IFRS 3 Podnikové kombinace (spolu s následnými změnami dalších standardů) objasňuje, že v případě, kdy je podmíněnou protihodnotou finanční nástroj, určí se její klasifikace jako závazek nebo vlastní kapitál odkazem na IAS 32, nikoliv na jiný standard. Změna rovněž objasňuje, že podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako aktivum nebo závazek, se vždy k datu účetní závěrky oceňuje reálnou hodnotou.

Tato změna IFRS 3 je účinná pro účetní období začínající 1. února 2015 nebo začínající po 1. únoru 2015. Společnost posuzuje dopad změny IFRS 3.

- **Novelizace IAS 1**

Tato novelizace IAS 1 obsahuje následujících pět konkrétních zdokonalení požadavků daného standardu týkajících se zveřejňovaných informací.

Byla upravena ustanovení týkající se významnosti v IAS 1 s cílem objasnit následující:

- Nevýznamné informace mohou odvádět pozornost od užitečných informací.
- Kritérium významnosti se vztahuje na celou účetní závěrku.
- Kritérium významnosti se vztahuje na každý případ, kdy standard IFRS vyžaduje zveřejnění specifických informací.

Byla upravena ustanovení týkající se pořadí bodů přílohy (včetně účetních pravidel) s cílem:

- odstranit z IAS 1 formulaci, která byla vykládána tak, že nařizuje pořadí bodů přílohy k účetní závěrce;
- objasnit, že účetní jednotky si mohou zvolit, kde v účetní závěrce uvedou účetní pravidla.

Novelizace IAS 1 je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno. Společnost posuzuje vliv novely IAS 1, avšak nepředpokládá její významný dopad.

- **Novelizace IAS 16 a IAS 38: Objasnění přijatelných metod odepisování a amortizace**

- **Zákaz používání odepisování založeného na výnosech u položek pozemků, budov a zařízení**
Novelizace výslovně uvádí, že u položek pozemků, budov a zařízení nelze použít metody odepisování založené na výnosech.
- **Nový restriktivní test pro nehmotná aktiva**
Novelizace zavádí vyvrátitelnou domněnku, že v případě nehmotných aktiv není vhodné používat metody amortizace založené na výnosech. Tuto domněnku lze překonat, pouze pokud spolu výnos a spotřeba ekonomických užitků nehmotného aktiva úzce souvisí nebo pokud je nehmotné aktivum vyjádřeno jako ocenění výnosu.

Tyto změny IAS 16, respektive IAS 38 jsou účinné pro účetní období začínající po 1. lednu 2016. Dřívější použití je povoleno. Společnost vyhodnocuje dopad standardu IAS 16, respektive IAS 38.

(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 vykazána 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
- 3.5 – Snížení hodnoty pohledávek

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 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 vykázovány 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 zaúčtované 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. 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 příslušnou funkční měnu 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 2015, resp. 2014. 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:

(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. 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 nejhodnější 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 známé, 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 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) Zachycení 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 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	2015	2014
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	2015	2014
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 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 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 držaná 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 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 očistění 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 období, s nímž věcně a časově souvisejí.

(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),
- jejíž provozní výsledky pravidelně přezkoumává orgán s hlavní rozhodovací pravomocí ve Společnosti, který určuje přiřazení zdrojů segmentu a hodnotí jeho výkonnost, 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 spřízněná 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 2015 a 2014 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1 Investice do nemovitostí

2015

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2015	7 415 058	88 800	7 503 858
Přírůstky	50 704	3 160	53 864
Úbytky	-113 862	--	-113 862
Ztráta z přecenění	-148 670	--	-148 670
Zůstatek k 31. prosinci 2015	7 203 230	91 960	7 295 190

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

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, Chlumecký, 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 80,74 % (2014: 79,4 %). Více než 60 % 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. Proto byla při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2014 a 31. prosince 2015 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 byly veškeré pronajaté byty v režimu neregulovaného nájemného.

Ztrátě z přecenění lze přičíst především snížení reálné hodnoty bytů v klastrech Janov, Třinec a Praha – Letňany. Tato ztráta byla částečně kompenzována zvýšením reálné hodnoty v klastru Česká Lípa.

Ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí

3.1.1 Hierarchie reálné hodnoty

Investice do nemovitostí ve vlastnictví společností byly oceněny k 31. prosinci 2015 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 2015 byly investice do nemovitostí oceněny hodnotou 7 295 190 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 2015 do konečných zůstatků k 31. prosinci 2015 pro 3. úroveň reálné hodnoty je uvedena v následující tabulce:

Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015	7 503 858
Přírůstky	53 864
Úbytky	-113 862
Změna reálné hodnoty	-148 670
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	7 295 190

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)	481 Kč/m ² - 1 600 Kč/m ²	
	Odhadovaná výše nájemného (Kč/m ²)	(794 Kč/m ²)	Odhadovaná výše nájemného byla nižší (vyšší)
	Míra neobsazenosti	2%-41,8% (23,84%)	Míra neobsazenosti byla vyšší (nižší)
	Exit yield	4,75%-9% (7,85%)	Exit yield byl vyšší (nižší)
	Diskontní sazba	5,25%-11% (8,88%)	Diskontní sazba byla vyšší (nižší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	255 Kč/m ² - 4 100 Kč/m ² (510 Kč/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 zjištěnou 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 prodlužování 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, 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 průměr yieldu	Tržní hodnota	Růst yieldu o 25 bp	Tržní hodnota po růstu yieldu	Dopad na zisk před daní
2015	6,78%	7 203 230	7,03%	6 948 563	-254 667
2014	6,65%	7 415 058	6,90%	7 148 014	-267 044

Interpretace předchozí tabulky: Pokud by byl aktuální průměr yieldu o 25 bp vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly neměnné, byla by v roce 2015 ztráta před zdaněním o 254 667 tis. Kč vyšší v důsledku změny 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
2015	6,78%	488 484	537 332	7 925 251	722 021
2014	6,65%	493 213	542 534	8 158 406	743 348

Výše uvedenou tabulku lze interpretovat následovně: pokud by příslušný výnos z nájemného byl k 31. prosinci 2015 o 10 procent vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční ztráta před zdaněním byla o 722 021 tis. Kč nižší z titulu změny z přecenění investic do nemovitostí.

3.2 Pozemky, budovy a zařízení

2015

	Zařízení – finanční leasing	Celkem
Požizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2015	1 683	1 683
Úbytky	-707	-707
Zůstatek k 31. prosinci 2015	976	976
Oprávký		
Zůstatek k 1. lednu 2015	1 058	1 058
Odpisy za účetní období	290	290
Oprávký vyřazeného majetku	-637	-637
Zůstatek k 31. prosinci 2015	711	711
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2015	625	625
K 31. prosinci 2015	265	265

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
Oprávký		
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

3.3 Nakoupené dluhopisy

Dlouhodobé

	2015	2014
Nakoupené dluhopisy od spřízněných stran (1)	--	196 908
Celkem	--	196 908

Krátkodobé

	2015	2014
Úroky z dluhopisů od spřízněných stran	2 689	7 932
Celkem	2 689	7 932

Součástí nakoupených dluhopisů je i alikvótní úrokový výnos.

- (1) Společnost nakoupila 17. prosince 2014 od Czech Property Investments, a.s. 11 640 kusů dluhopisů CPI VAR 19 EUR (CZ0003501843) a 19. prosince 2014 od Czech Property Investments, a.s. 1 224 kusů dluhopisů CPI VAR 18 EUR (CZ0003511024). K 30. listopadu 2015 Společnost prodala všech 12 864 kusů dluhopisů společnosti Czech Property Investments, a.s, kupní cena činila 192 363 tis. Kč, což odpovídá nominální hodnotě dluhopisů ve výši 190 000 tis. Kč a alikvótním úrokovým výnosům ve výši 2 363 tis. Kč.

3.4 Poskytnuté úvěry

Krátkodobé

	2015		2014	
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (bod 7.1)	--	--	385	0%
Směnky přijaté od spřízněných stran (1)	190 484	3,00%	--	--
Celkem	190 484	--	385	--

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.

- (1) Společnost přijala směnku od společnosti Czech Property Investments, a.s. v nominální hodnotě 190 000 tis. Kč s ročním úročením 3 %, splatnost směnky je 30. května 2016.

3.5 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	2015	2014
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	262	2
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)	305 557	302 599
Poskytnuté zálohy (2)	110 161	160 960
Náklady příštích období	24 733	26 413
Pohledávky za zaměstnanci	13	24
Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami (3)	90 286	125 268
Ostatní pohledávky za třetími stranami	430	1 435
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	531 442	616 701
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)	-128 884	-127 760
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek celkem	128 884	127 760
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	402 558	488 941

- (1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu fakturace základního a služeb spojených s nájmem.
- (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.

3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2015	2014
Bankovní účty	263 284	96 331
Peníze	888	1 326
Celkem	264 172	97 657

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 2015 představuje 3 844 tis. Kč (2014: 3 245 tis. Kč).

3.7 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	2015	2014
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	20	20
Zředění	--	--
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 jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2015 ani v roce 2014 nebyly vydány žádné nové akcie.

Ostatní fondy

	2015	2014
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/(Ztráta) na akcii

	2015	2014
Čistý zisk/(ztráta) připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	-90 528	82 919
Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč) - základní	-4 526 400	4 145 950
Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč) - zředěný	-4 526 400	4 145 950

Podíly na zisku

V roce 2015 ani 2014 nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

3.8 Úročené úvěry a půjčky**Dlouhodobé**

	2015	2014
Úvěry od spřízněných stran (1)	208 506	226 361
Úvěry od třetích stran	1 886	--
Závazky z finančního leasingu	12	171
Celkem	210 404	226 532

(1) Snížení dlouhodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno postupným splácením 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

	2015	2014
Úvěry od spřízněných stran	43 607	36 303
Úvěry od třetích stran	--	2 103
Závazky z finančního leasingu	160	278
Celkem	43 767	38 684

Podrobné členění k 31. prosinci 2015:

	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	3 – 5,00% p.a.	43 607	208 506	--	252 113
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran	Kč	0,75% p.a.	--	--	1 886	1 886
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	160	12	--	172
Celkem			43 767	208 518	1 886	254 171

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

3.9 Vydané dluhopisy

	31. prosince 2015		31. prosince 2014	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Dlouhodobé závazky				
CPI BYTY 2,50/17	300 000	300 000	--	--
CPI BYTY 3,50/17	500 000	500 000	500 000	500 000
CPI BYTY 4,80/19	900 000	900 000	900 000	900 000
CPI BYTY 4,80/19	500 000	500 000	500 000	500 000
CPI BYTY 5,80/21	800 000	800 000	800 000	800 000
Minus: transakční náklady	--	-66 040	--	-48 652
Celkem CPI BYTY		2 933 960		2 651 348
Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů	--	2 933 960	--	2 651 348
Krátkodobé závazky				
CPI BYTY 2,50/15	--	--	300 000	300 000
AÚV - CPI BYTY		92 015		92 015
Minus: transakční náklady		--		-23 963
Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů	--	92 015	--	368 052
Celkem vydaných dluhopisů	--	3 025 975	--	3 019 400

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 byly splatné dne 7. května 2015. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu byla 1 000 Kč. Dluhopisy byly úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50% ročně. Úroky byly splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 2,50/17, ISIN CZ0003512485

Dluhopisy CPI BYTY 2,50/17 byly vydány 11. května 2015. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. 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 2015

Společnost 7. května 2015 splatila emisi CPI BYTY 2,50/15, ISIN CZ0003510679 ve výši 300 000 tis. Kč a zároveň dne 11. května 2015 emitovala nové dluhopisy CPI BYTY 2,50/17, ISIN CZ0003512485 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč. V březnu 2016 došlo ke změně dluhopisového programu viz bod 8.

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 s Raiffeisenbank a.s. dohodu o podřízení závazků 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 počítány za rok končící 31. prosincem 2015. Společnost k 31. prosinci 2015 plní všechny ukazatele kovenantů.

3.10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Dlouhodobé

	2015	2014
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	177	2 941
Závazky ze zádržného (1)	4 645	2 434
Celkem	4 822	5 375

(1) Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia provedené dodavateli.

Krátkodobé

	2015	2014
Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám (1)	373	11 405
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	84 515	108 283
Zálohy přijaté od nájemců (2)	274 875	269 089
Závazky z daně z přidané hodnoty	9 529	4 243
Kauce od nájemců (3)	34 687	32 341
Závazky ze zádržného	6 334	4 934
Závazky k zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců	2 993	2 851
Ostatní závazky ke třetím stranám	40	168
Celkem	413 346	433 314

(1) Pokles závazků z obchodních vztahů ke spřízněným stranám je způsoben zápočtem závazků s ostatními pohledávkami vůči společnosti Czech Property Investments, a.s. ve výši 11 345 tis. Kč.

(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 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

	2015	2014
Zůstatek k 1. lednu	--	3 566
Rezervy použité v účetním období	--	-3 566
Zůstatek k 31. prosinci	--	--

3.12 Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Investice do nemovitostí	--	--	-1 114 171	-1 150 454	-1 114 171	-1 150 454
Rezervy	--	--	--	--	--	--
Ostatní položky	43	104	-50	-119	-7	-15
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	43	104	-1 114 221	-1 150 573	-1 114 178	-1 150 469
Kompenzace daně	--	--	--	--	--	--
Výsledná odložená daňová pohledávka/(závazek)	43	104	-1 114 221	-1 150 573	-1 114 178	-1 150 469

Pohyb zůstatků odložené daně

2015

	Zůstatek k 1. lednu 2015	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2015
Investice do nemovitostí	-1 150 454	36 283	-1 114 171
Rezervy	--	--	--
Ostatní položky	-15	8	-7
Celkem	-1 150 469	36 291	-1 114 178

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

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Příjmy z pronájmu

	2015	2014
Příjmy z pronájmu celkem	488 484	493 213

Příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 458 258 tis. Kč (2014: 461 574 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 30 226 tis. Kč (2014: 31 639 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

	2015	2014
Výnosy	9 113	10 915
Náklady	-9 340	-11 301
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem celkem	-227	-386

4.3 Náklady na provoz nemovitostí

	2015	2014
Opravy a údržba	-183 783	-166 406
Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory	-38 495	-45 562
Osobní náklady	-41 661	-36 524
Daň z nemovitostí	-5 226	-5 278
Náklady na pojištění nemovitostí	-2 292	-2 381
Odpisy	-290	-337
Ostatní náklady	-4 104	-3 342
Náklady na provoz nemovitostí celkem	-275 851	-259 830

Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

	2015	2014
Spotřeba materiálu	-1 134	-1 761
Spotřeba energie	-26 261	-32 449
Odpadové hospodářství	-3 433	-3 204
Bezpečnostní služby	-5 727	-6 002
Úklidové služby	-1 940	-2 146
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	-38 495	-45 562

Osobní náklady

	2015	2014
Mzdové náklady	-30 558	-26 759
Odvody na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-9 865	-8 557
Ostatní sociální náklady	-1 238	-1 208
Osobní náklady celkem	-41 661	-36 524

4.4 Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí

	2015	2014
Zisky z přecenění		
Rezidenční portfolio	--	26 011
Zisky z přecenění celkem	--	26 011
Ztráty z přecenění		
Rezidenční portfolio	-148 670	--
Ztráty z přecenění celkem	-148 670	--
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění	-148 670	26 011

Ztrátě z přecenění lze přičíst především snížení reálné hodnoty bytů v klastrech Janov, Třinec a Praha – Letňany. Tato ztráta byla částečně kompenzována zvýšením reálné hodnoty v klastru Česká Lípa.

4.5 Zisk/(Ztráta) z prodeje investic do nemovitostí

	2015	2014
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	120 432	109 213
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	-113 862	-117 882
Související náklady (daň z převodu nemovitostí)	-146	-3 738
Zisk/Ztráta z prodeje investic do nemovitostí celkem	6 424	-12 407

Úbytky investic do nemovitostí v letech 2015 a 2014 představují především prodeje bytů v Praze – Letňanech v celkové účetní hodnotě 113 862 tis. Kč (2014: 117 882 tis. Kč). Ztráta z prodeje, kterou Společnost utrpěla v roce 2014 byla způsobena především strategií Společnosti týkající se optimalizace rezidenčního portfolia v Praze – Letňanech.

4.6 Správní náklady

	2015	2014
Opravy a údržba	-358	-335
Náklady na reprezentaci	-549	-420
Telekomunikační poplatky	-1 758	-2 711
Právní služby	-5 773	-3 437
Účetní a ostatní služby - interní	--	-19
Auditorské, daňové a poradenské služby	-1 116	-1 920
Náklady na reklamu	-1 077	-265
Pronájem	-3 056	-1 793
Ostatní náklady pojištění	-206	-187
Ostatní správní náklady	-1 383	-1 895
Správní náklady celkem	-15 276	-12 982

4.7 Ostatní výnosy

	2015	2014
Zisk z postoupení pohledávek	157	41
Výnosy z penále	3 457	2 751
Pojistná plnění	713	542
Ostatní	247	--
Ostatní výnosy celkem	4 574	3 334

4.8 Ostatní náklady

	2015	2014
Snížení hodnoty aktiv (1)	-1 124	571
Změna stavu rezerv	--	3 566
Odpis pohledávek	-6 988	-549
Daně a poplatky	-894	-545
Penále	-44	-21
Dary	--	-578
DPH bez nároku na odpočet	-4 511	-3 866
Ostatní	--	-2 086
Ostatní náklady celkem	-13 561	-3 508

(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.

Snížení hodnoty aktiv a odpis pohledávek

	2015	2014
(Snížení)/Zvýšení hodnoty obchodních pohledávek	-1 127	574
Odpis pohledávky	-6 988	-549
(Snížení)/Zvýšení hodnoty pohledávek celkem	-8 115	25
(Snížení)/Zvýšení hodnoty ostatních pohledávek celkem	3	-3
(Snížení)/Zvýšení hodnoty aktiv celkem	-8 112	22

4.9 Finanční výnosy

	2015	2014
Úrokové výnosy z dluhopisů (1)	11 482	552
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	--	241
Úrokové výnosy ze směnek	484	--
Čistý kurzový zisk	42	761
Výnosy z bankovních úroků	18	18
Ostatní finanční výnosy (2)	--	13 494
Finanční výnosy celkem	12 026	15 066

- (1) Nárůst úrokových výnosů z dluhopisů je způsoben nákupem dluhopisů v prosinci roku 2014 od společnosti Czech Property Investments, a.s. Tyto dluhopisy byly prodány v listopadu 2015.
- (2) V roce 2014 Společnost odkoupila dluhopisy CPI BYTY 5,8/21 od původních držitelů za nižší než nominální hodnotu se ziskem ve výši 13 494 tis. Kč.

4.10 Finanční náklady

	2015	2014
Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů	-7 403	-6 952
Úrokové náklady týkající se vydaných dluhopisů	-153 173	-157 191
Čistá kurzová ztráta	-5 101	--
Ostatní finanční náklady	-3 349	-1 476
Finanční náklady celkem	-169 026	-165 619

4.11 Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2015	2014
Splatná daň z příjmů		
Daň z příjmů týkající se běžného období	-15 432	-3 520
Upřesnění daně za minulá zdaňovací období	284	--
Celkem	-15 716	- 3 520
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	36 291	3 547
Celkem	36 291	3 547
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	20 575	27

Pro výpočet odložené daně v roce 2015 a 2014 byla použita daňová sazba ve výši 19 %.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2015	2014
Zisk/(Ztráta) za účetní období	-90 528	82 919
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	20 575	27
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-111 103	82 892
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	21 110	-15 749
Daňově neuznatelné náklady	-1 012	-2 095
Výnosy osvobozené od daně	193	--
Upřesnění daně za minulá zdaňovací období	284	--
Změna stavu nevykázaných odložených pohledávek z daňových ztrát	--	17 871
Daň z příjmů	20 575	27

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 2015

	Zůstatek k 31/12/2015	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	1 886	4	11	14	42	1 943	2 014
Úvěry od spřízněných stran	252 113	45 574	4 880	6 506	228 025	--	284 985
Dluhopisy	3 092 015*	--	149 765	938 600	1 673 600	846 400	3 608 365
Závazky z finančního leasingu	172	61	140	16	--	--	217
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	418 168	407 340	6 006	188	2 180	2 454	418 168
Celkem	3 764 354	452 979	160 802	945 324	1 903 847	850 797	4 313 749

*bez transakčních nákladů

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

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 započítat 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 směnicemi, 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 2015 dle snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou) a věkové struktury:

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2015

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	264 172	--	--	264 172
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	222 260	180 298	128 884	402 558
Směnky	190 484	--	--	190 484
Nakoupené dluhopisy	2 689	--	--	2 689
Celkem	679 605	180 298	128 884	859 903

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2015

	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	16 770	22 248	21 754	30 671	88 855*	180 298
Celkem	16 770	22 248	21 754	30 671	88 855	180 298

*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 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.

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, 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 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 2015 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 2015 a 31. prosinci 2014 byl následující:

Ukazatel kapitálové páky

	2015	2014
Dluh	4 826 874	4 877 294
Vlastní kapitál	3 328 484	3 419 012
Celkem	145%	143%

5.4 Úrokové riziko

2015

Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2015.

2014

Na základě změny struktury zadluženosti v roce 2013, Společnost nebyla vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2014.

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 k 31. prosinci 2015 není vystavena měnovému riziku.

V roce 2014 byla Společnost 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.

Zůstatky v cizích měnách

	2015		2014	
	Měna	Částka v původní měně	Měna	Částka v původní měně
Nakoupené dluhopisy	TEUR	--	TEUR	7 219
Celkem	TEUR	--	TEUR	7 219

2014

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	
	2015	2014	2015	2014
Finanční aktiva				
Poskytnuté úvěry	190 484	385	190 484	385
Nakoupené dluhopisy	2 689	204 840	2 689	195 166
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	402 558	488 941	402 558	488 941
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	264 172	97 657	264 172	97 657
	859 903	791 823	859 903	782 149
Finanční závazky				
Úročené úvěry a půjčky	254 171	265 216	254 171	265 216
Vydané dluhopisy	3 025 975	3 019 400	2 987 150	2 987 147
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	418 168	438 689	418 168	438 689
	3 698 314	3 723 305	3 659 489	703 905

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 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 2015 a 2014 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 2015.

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 2015

	2015	2014
Czech Property Investments, a.s.	2 689	204 840
Celkem nakoupené dluhopisy od spřízněných stran	2 689	204 840

Krátkodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám k 31. prosinci 2015

	2015	2014
U Svatého Michala, a.s.	--	247
HD Investment s.r.o.	--	138
Czech Property Investments, a.s.	190 484	--
Celkem poskytnuté úvěry spřízněným stranám	190 484	385

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. prosinci 2014

	2015	2014
Pohledávky z obchodních vztahů		
Hraničář, a.s.	262	--
CPI Flats, a.s.	--	2
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	262	2
Poskytnuté zálohy		
Hraničář, a.s.	422	411
Poskytnuté zálohy celkem	422	411
Ostatní pohledávky		
Czech Property Investments, a.s.	90 286	99 268
CPI Flats, a.s.	--	26 000
Ostatní pohledávky celkem	90 286	125 268
Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	90 970	125 681

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2015

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	43 607	208 506	--	252 113
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	43 607	208 506	--	252 113

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

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2014

	2015	2014
Závazky z obchodních vztahů		
CPI Management, s.r.o.	--	16
CPI - Facility, a.s.	--	27
CPI Services, a.s.	360	--
Czech Property Investments, a.s.	--	11 345
Hraničář, a.s.	13	17
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	373	11 405

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Úrokové výnosy

	2015	2014
Czech Property Investments, a.s.	11 966	552
U Svatého Michala, a.s.	--	241
Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem	11 966	793

Nákupy

	2015	2014
Czech Property Investments, a.s.	-201	-5
CPI Management, s.r.o.	--	-19
Hraničář, a.s.	-1 448	-1 402
CPI - Facility, a.s.	--	-34
CPI Services, a.s.	-1 315	--
Nákupy od spřízněných stran celkem	-2 964	-1 460

Úrokové náklady

	2015	2014
Czech Property Investments, a.s.	- 8 877	-6 948
Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem	-8 877	-6 948

7.3 Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2015 a 2014 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 2015 a 2014 žádné výhody či požitky.

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

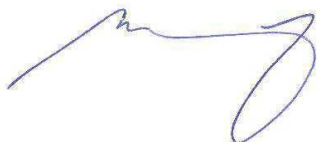
	2015	2014
Představenstvo	--	--
Dozorčí rada	--	--
Vedení Společnosti	4 501	4 065
Celkem	4 501	4 065

8 Následné události

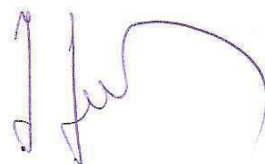
Zasedání držitelů vydaných dluhopisů CPI BYTY a.s. schválilo dne 23. března 2016 změnu podmínek dluhopisového programu CPI BYTY. Schválený dodatek zahrnuje prodloužení programu dluhopisů o 10 let, tedy do roku 2031, zvýšení celkového objemu dluhopisů až na 17 miliard korun a další modifikace týkající se například kovenantů.

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

V Praze 28. dubna 2016



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



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

27 FINANČNÍ VÝKAZY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2016

V této kapitole je uveden překlad individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2016 vyhotovené v souladu s IFRS ve znění schváleném Evropskou unií včetně zprávy Auditora o auditu individuální účetní závěrky.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2016, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 2.1 b) přílohy účetní závěrky, podle něhož krátkodobé závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 převýšily krátkodobá aktiva o 639 835 tis. Kč a dluhopisy ve výši 876 495 tis. Kč jsou splatné v květnu 2017.

Jak je uvedeno v bodě 2.1 b) přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.



Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme. Kromě záležitostí popsaných výše v části Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku jsme jako hlavní záležitosti auditu, o nichž je třeba informovat v naší zprávě, stanovili záležitosti popsané níže.

Ocenění Investic do nemovitostí (7 644 mil. Kč)

Viz body přílohy 2 (účetní postupy) a 3.2

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Ocenění investic do nemovitostí je hlavní záležitostí auditu z důvodu:</p> <ul style="list-style-type: none">• významnosti jejich výše (tato položka představuje 92 % celkových aktiv)• míry úsudku požadovaného od nás pro posouzení přiměřenosti oceňovacích metod a vstupů• vysoké citlivosti ocenění na klíčové předpoklady aplikované při odvozování míry kapitalizace, diskontních sazeb, výnosů z nájmu.	<p>Naše auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné testování zdrojové dokumentace, kterou Společnost poskytla externím znalcům. Toto testování zahrnovalo odsouhlasení vzorku z této dokumentace na podkladové údaje. Do tohoto postupu jsme zapojili našeho interního specialistu na oceňování, který nám pomáhal při vyhodnocování oceňovacích metod a předpokladů, které Společnost použila, obzvláště těch, které se vztahují k výnosům, diskontním sazbám a míře kapitalizace. Dále jsme posuzovali míru kvalifikace, odbornosti a nezávislosti znalce, jehož služeb Společnost využila. Posuzovali jsme také přiměřenost popisů použitých v účetní závěrce při popisování základního stupně subjektivity a klíčových předpokladů v odhadech. Toto posouzení zahrnuje vztah mezi klíčovými na trhu nezjistitelnými vstupy a reálnou hodnotou.</p>

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech



významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídají dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost audítora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:



- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2017


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

Účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016



CPI BYTY, a.s.

Výkaz o finanční pozici

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

	Bod	31. prosince 2016	31. prosince 2015
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Nehmotná aktiva a goodwill	3.1	6,216	--
Investice do nemovitostí	3.2	7,644,360	7,295,190
Pozemky, budovy a zařízení	3.3	26	265
Poskytnuté úvěry	3.4	6,601	--
Dlouhodobá aktiva celkem		7,657,203	7,295,455
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Krátkodobé daňové pohledávky		1,881	--
Pohledávky z obchodních vztahů	3.5	89,993	176,935
Poskytnuté úvěry	3.4	--	190,484
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.6	284,331	264,172
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	3.5	29,269	92,988
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva	3.5	213,676	135,325
Krátkodobá aktiva celkem		619,150	859,903
AKTIVA CELKEM		8,276,353	8,155,358
VLASTNÍ KAPITÁL			
Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti	3.7	3,669,474	3,328,484
Vlastní kapitál celkem		3,669,474	3,328,484
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Vydané dluhopisy	3.9	2,157,328	2,933,960
Finanční závazky	3.8	1,669	210,404
Odložené daňové závazky	3.15	1,184,220	1,114,178
Ostatní dlouhodobé závazky	3.10	4,678	4,822
Dlouhodobé závazky celkem		3,347,894	4,263,364
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Vydané dluhopisy	3.9	876,495	92,015
Finanční závazky	3.8	12	43,767
Závazky z obchodních vztahů	3.11	50,718	84,888
Zálohy	3.12	323,339	309,562
Ostatní krátkodobé finanční závazky	3.13	3,674	6,373
Ostatní krátkodobé nefinanční závazky	3.14	4,747	26,904
Krátkodobé závazky celkem		1,258,985	563,510
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		8,276,353	8,155,358

Výkaz o úplném výsledku

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

	Bod	2016	2015
Hrubé příjmy z pronájmu	4.1	503,481	488,484
Čisté výnosy/(náklady) související se službami spojenými s nájmem	4.2	64	(227)
Náklady na provoz nemovitostí	4.3	(259,333)	(275,561)
Příjmy z pronájmů		244,212	212,696
Výnosy celkem		503,545	488,257
Přímé obchodní a provozní náklady celkem	4.3	(259,333)	(275,561)
Čisté příjmy z podnikání		244,212	212,696
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	4.4	350,113	(148,670)
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	4.5	2,897	6,424
Amortizace, odpisy a snížení hodnoty	4.6	(1,279)	(8,402)
Ostatní provozní výnosy	4.7	9,637	4,575
Správní náklady	4.8	(17,621)	(15,276)
Ostatní provozní náklady	4.9	(7,945)	(5,449)
Provozní výsledek		580,015	45,897
Úrokové výnosy	4.10	2,484	11,984
Úrokové náklady	4.11	(159,332)	(160,668)
Ostatní čistý finanční výsledek	4.12	(609)	(8,316)
Čisté finanční náklady		(157,457)	(157,000)
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		422,558	(111,103)
Daň z příjmů	4.13	(81,568)	20,575
Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností		340,990	(90,528)
<hr/>			
Úplný výsledek celkem za účetní období		340,990	(90,528)
<hr/>			
Zisk/(Ztráta) připadající na:			
Vlastníky Společnosti	3.7	340,990	(90,528)
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na:			
Vlastníky Společnosti	3.7	340,990	(90,528)
Zisk/(Ztráta) na akcii			
Základní zisk/(ztráta) na akcii	3.7	17,050	(4,526)
Zředěný zisk/(ztráta) na akcii	3.7	17,050	(4,526)

Přehled o peněžních tocích

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

	Bod	2016	2015
ZISK/(ZTRÁTA) PŘED ZDANĚNÍM		422,557	(111,103)
<i>Úpravy o:</i>			
Čistý (zisk)/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.4	(350,113)	148,670
(Zisk) / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.5	(2,897)	(6,424)
Odpis/amortizace hmotného a nehmotného majetku	4.6	195	290
Snížení/(Zvýšení) hodnoty aktiv	4.6	1,084	8,112
Čisté úrokové náklady		157,457	157,000
Kurzové rozdíly		--	6,908
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		228,283	203,453
Snížení pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek		6,553	65,983
Snížení závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků		(25,723)	(6,848)
Zaplacená daň z příjmů		(27,789)	(4,854)
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI:		181,324	257,734
Pořízení investic do nemovitostí	3.2	(29,758)	(53,864)
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	4.5	33,810	120,432
Splacení nakoupených dluhopisů		--	190,000
Splacení pozemků, budov a zařízení		--	70
Výdaje na pořízení nehmotných aktiv		(6,216)	--
Poskytnuté úvěry	3.4	(6,601)	(189,615)
Splacené úvěry	3.4	192,842	--
Přijaté úroky		--	14,710
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		184,077	81,733
Zaplacené úroky		(148,781)	(146,598)
Splacené úvěry a půjčky		(196,506)	(26,077)
Splacené závazky z finančního leasingu		45	(277)
ČISTÉ PENĚŽNÍ TOKY POUŽITÉ PRO AKTIVITY FINANCOVÁNÍ		(345,242)	(172,952)
ČISTÝ NÁRŮST PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ		20,159	166,515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		264,172	97,657
Dopad kurzových rozdílů na držené peněžní prostředky		--	--
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI ROKU		284,331	264,172

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

	Bod	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2016	3.7	2,000	400	2,119,182	1,206,902	3,328,484	--	3,328,484
Úplný výsledek za účetní období								
Zisk za účetní období	3.7	--	--	--	340,990	340,990	--	340,990
<i>Ostatní úplný výsledek celkem</i>								
Úplný výsledek za účetní období	3.7	--	--	--	340,990	340,990	--	340,990
Transakce s vlastníky společnosti celkem								
Zůstatek k 31. prosinci 2016		2,000	400	2,119,182	1,547,892	3,669,474	--	3,669,474

	Bod	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2015	3.7	2,000	400	2,119,182	1,297,430	3,419,012	--	3,419,012
Úplný výsledek za účetní období								
Ztráta za účetní období	3.7	--	--	--	(90,528)	(90,528)	--	(90,528)
<i>Ostatní úplný výsledek celkem</i>								
Úplný výsledek za účetní období	3.7	--	--	--	(90,528)	(90,528)	--	(90,528)
Transakce s vlastníky společnosti celkem								
Zůstatek k 31. prosinci 2015		2,000	400	2,119,182	1,206,902	3,328,484	--	3,328,484

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 nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sídlo Společnosti

Vladislavova 1390/17
Nové Město, 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 Vladislavova 1390/17, Nové Město, 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 2016

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 2015

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

Změny v představenstvu a dozorčí radě

V roce 2016 nedošlo k žádným změnám v Představenstvu a Dozorčí radě Společnosti.

Zaměstnanci

K 31. prosinci 2016 Společnost zaměstnávala 78 zaměstnanců (k 31. prosinci 2015 – 77 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 26. dubna 2017.

(b) Going concern (Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky)

Při určování postupů k sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno zvážit, zda Společnost bude schopna v období 12-ti měsíců od 31. prosince 2016 nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Krátkodobé závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 převýšily krátkodobá aktiva o 639 835 tis. Kč a dluhopisy ve výši 876 495 tis. Kč jsou splatné v květnu 2017. Tato skutečnost představuje významnou nejistotu ohledně schopnosti Společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Vedení společnosti si je vědomo tohoto faktu a činí aktivní kroky pro refinancování výše uvedených splatných závazků. Dne 7. května 2017 dojde ke splatnosti dvou emisí vydaných dluhopisů (CPI BYTY 2,50/17, ISIN CZ0003512485; CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687). Pro účely splacení tohoto typu závazku z titulu dluhopisů plánuje Společnost načerpat krátkodobý překlenovací úvěr (bridge to bond) od Raiffeisenbank a.s., který pak následně bude splacen novou emisí dluhopisů. Tato emise je naplánována na květen 2017 a bude uzavřena za výhodnějších podmínek pro Společnost, než byly emise předešlé.

Při hodnocení předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky vedení společnosti také vzalo v úvahu následující skutečnosti

- Společnost je zisková – úplný výsledek celkem za účetní období činí 340 990 tis. Kč.
- Společnost generuje pozitivní peněžní toky z provozní činnosti ve výši 181 324 tis. Kč.
- Příjmy z prodeje investic do nemovitostí převyšují náklady na pořízení investice.
- Zisk z přecenění investic do nemovitostí – 350 113 tis. Kč.
- Společnost plní a v minulosti plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů
- Společnost je součástí konsolidačního celku CPI Property Group, která se angažuje v udržení nepřetržitého trvání Společnosti.

Na základě těchto důvodů byla účetní závěrka k 31. prosinci 2016 sestavena s předpokladem nepřetržitého trvání účetní jednotky.

(c) 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 2016 (seznam neobsahuje nové nebo změněné standardy a interpretace platné pro společnosti sestavující účetní závěrku dle IFRS prvním rokem nebo neziskové organizace, které nejsou pro Společnost relevantní).

- **Novelizace IAS 1**

Tato novelizace IAS 1 obsahuje následujících pět konkrétních zdokonalení požadavků daného standardu týkajících se zveřejňovaných informací.

Byla upravena ustanovení týkající se významnosti v IAS 1 s cílem objasnit následující:

- *Nevýznamné informace mohou odvádět pozornost od užitečných informací.*

- *Kritérium významnosti se vztahuje na celou účetní závěrku.*
- *Kritérium významnosti se vztahuje na každý případ, kdy standard IFRS vyžaduje zveřejnění specifických informací.*

Byla upravena ustanovení týkající se pořadí bodů přílohy (včetně účetních pravidel) s cílem:

- *odstranit z IAS 1 formulaci, která byla vykládána tak, že nařizuje pořadí bodů přílohy k účetní závěrce;*
- *objasnit, že účetní jednotky si mohou zvolit, kde v účetní závěrce uvedou účetní pravidla.*

Novelizace IAS 1 je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno. Tato změna nemá žádný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

- **Novelizace IAS 16 a IAS 38: Objasnění přijatelných metod odepisování a amortizace**

- **Zákaz používání odepisování založeného na výnosech u položek pozemků, budov a zařízení**
Novelizace výslovně uvádí, že u položek pozemků, budov a zařízení nelze použít metody odepisování založené na výnosech.
- **Nový restriktivní test pro nehmotná aktiva**
Novelizace zavádí vyvratitelnou domněnku, že v případě nehmotných aktiv není vhodné používat metody amortizace založené na výnosech. Tuto domněnku lze překonat, pouze pokud spolu výnos a spotřeba ekonomických užitků nehmotného aktiva úzce souvisí nebo pokud je nehmotné aktivum vyjádřeno jako ocenění výnosu.

Tyto změny IAS 16, respektive IAS 38 jsou účinné pro účetní období začínající po 1. lednu 2016. Dřívější použití je povoleno. Tato změna nemá žádný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací dosud neúčinných k 31. prosinci 2016 a neaplikovaných při sestavování této účetní závěrky. Ty, které mohou být relevantní pro Společnost, jsou uvedeny níže. Společnost neplánuje dřívější aplikaci takových standardů a interpretací. Avšak následující změny mohou mít vliv na budoucí účetní závěrky Společnosti.

- **IFRS 9 - Finanční nástroje**

IFRS 9 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmluvněných peněžních toků. IFRS 9 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 vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2018, přičemž jejich dřívější použití je povoleno. Společnost posuzuje dopad standardu IFRS 9.

- **IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky**

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky definuje pětistupňový model, který se bude používat pro určení výše, času a způsobu vykázání výnosů ze smluv se zákazníky a který bude platit pro všechny typy transakcí a ve všech odvětvích. Základním principem standardu je, že se výnosy účtují v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částce předpokládané protihodnoty (odměny), kterou by účetní jednotka měla podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Standard bude závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2018, je možné ho uplatnit i dříve. Společnost posuzuje dopad standardu IFRS 15.

- **IAS 12 – Daně z příjmů**

Úprava IAS 12 Daně z příjmů se týká účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát. V souvislosti s nerealizovanými ztrátami dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou a oceňovaných pořizovací cenou pro daňové účely vzniká odčitelný přechodný rozdíl bez ohledu na to, zda držitel dluhového nástroje očekává, že zůstatkovou hodnotu dluhového nástroje realizuje prodejem nebo užíváním. Účetní hodnota aktiva nepředstavuje omezení pro odhad pravděpodobného budoucího zdanitelného zisku. Odhad budoucího zdanitelného zisku nezahrnuje daňové odpočty vyplývající z odúčtování odčitelných přechodných rozdílů. Účetní jednota vyhodnotí konkrétní odloženou daňovou pohledávku ve spojitosti s ostatními odloženými daňovými pohledávkami. Úprava není prozatím přijata EU. Společnost posuzuje dopad standardu IAS 12.

- **IFRS 16 - Leasingy**

IFRS 16 Leasingy nahradí současně platný standard IAS 17 a související interpretace. Standard IFRS 16 je postaven na skutečnosti, že každý leasing znamená u nájemce pořízení práva používat aktivum a pokud jsou v průběhu času hrazeny splátky, tak také zajištění financování tohoto aktiva. V souladu s tímto principem již standard IFRS 16 u nájemce nerozlišuje, zda se jedná o finanční či operativní leasing, ale zavádí jednotný model vykazování. Tento model u nájemce vyžaduje identifikaci aktiva a současně závazku z leasingu pro všechny leasingy s dobou trvání delší než 12 měsíců a odepisování najatého aktiva odděleně od úroků ze závazku z leasingu. U pronajímatele standard přejímá požadavky standardu IAS 17. Pronajímatel tedy i nadále rozlišuje mezi finančním a operativním leasingem a u každého uplatňuje jiný model vykazování. Standard IFRS 16 je účinný od 1. ledna 2019. Standard IFRS 16 doposud není schválen EU. Společnost v současné době posuzuje dopad IFRS 16.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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 – Investice do nemovitostí,
- 5.6 – Finanční instrumenty a reálné hodnoty
- 3.5 – Snížení hodnoty pohledávek

(g) Změny v klasifikaci a vykazování

Společnost změnila klasifikaci a vykazování některých položek v účetní závěrce k 31. prosinci 2016, tak aby došlo ke sjednocení se skupinou, ve které je Společnost nedílnou součástí. Společnost dále upravila klasifikace a vykazování k 31. prosinci 2015 z důvodu zajištění konzistence účetní závěrky.

V rámci těchto změn bylo pro srovnávací období 2015 překlasifikováno 290 tis. Kč z položky Náklady na provoz nemovitostí do položky Amortizace, odpisy a snížení 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. Společnost 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 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

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 vykázané v účetní hodnotě zaúčtované 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 vykázané přímo ve vlastním kapitálu.

(c) Cizí měny

(i) Funkční měny

Funkční měnou Společnosti je česká koruna. 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 příslušnou funkční měnu 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 2016, resp. 2015. Byly použity následující metody ocenění investic do nemovitostí:

(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 známé, 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 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) Zachycení a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávkou (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	2016	2015
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	2016	2015
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 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), snížené 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), snížené 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 jejích 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 prodejčům, 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 držaná 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 peněžitovné jednotky převyšují jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžitovné 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 peněžitovnou 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 peněžitovných jednotek. S ohledem na omezení týkající se velikosti provozního segmentu se peněžitovné 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 peněžitovných 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 peněžitovných jednotek se přiřazují nejprve tak, aby snížily účetní hodnotu jakéhokoli goodwillu přiřazeného peněžitovné jednotce (skupině peněžitovných jednotek), a poté tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty ostatních aktiv v peněžitovné jednotce (skupině peněžitovných 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 období, s nímž věcně a časově souvisejí.

(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 zůstatků 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 výkonnost, 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 2016 a 2015 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1 Nehmotná aktiva a goodwill

V průběhu roku 2016 Společnost pořídila licence k facility management softwaru FaMa+, který bude sloužit ke komplexní správě a údržbě budov a řízení nájemních vztahů, v celkové výši 6 216 tis. Kč

3.2 Investice do nemovitostí

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2015	7,415,058	88,800	7,503,858
Přírůstky	50,704	3,160	53,864
Úbytky	(113,862)	--	(113,862)
Zisk/(Ztráta) z přecenění	(148,670)	--	(148,670)
Zůstatek k 31. prosinci 2015	7,203,230	91,960	7,295,190
Přírůstky	21,488	8,270	29,758
Úbytky	(30,701)	--	(30,701)
Zisk/(Ztráta) z přecenění	350,113	--	350,113
Zůstatek k 31. prosinci 2016	7,544,130	100,230	7,644,360

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 12,3 tisíc bytů nájemcům, přičemž průměrná obsazenost činí 83,40 % (2015: 80,74 %). Více než 59 % nájemních smluv bylo ke konci roku 2016 uzavřeno 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. Proto byla při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2015 a 31. prosince 2016 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 byly veškeré pronajaté byty v režimu neregulovaného nájemného.

Zisk z přecenění lze přičíst především zvýšení reálné hodnoty bytů v klastrech Děčín, Liberec, Česká Lípa a Praha – Letňany. Naopak ke snížení reálné hodnoty došlo v klastrech Litvínov, Nové Město pod Smrkem, Slaný, Teplice.

Ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí

3.2.1 Hierarchie reálné hodnoty

Investice do nemovitostí ve vlastnictví společností byly oceněny k 31. prosinci 2016 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 2016 byly investice do nemovitostí oceněny hodnotou 7 644 360 tis. Kč jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty, v závislosti na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13. V průběhu roku nebyly provedeny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi.

3.2.2 Úroveň 3 reálné hodnoty

Změny z počátečních zůstatků k 1. lednu 2016 do konečných zůstatků k 31. prosinci 2016 pro 3. úroveň reálné hodnoty je uvedena v následující tabulce:

	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2016	7,295,190
Přírůstky	29,758
Úbytky	(30,701)
Ztráta z přecenění	350,113
Zůstatek k 31. prosinci 2016	7,644,360

3.2.3 Metody ocenění a významné vstupy

2016

	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)		504 Kč/m ² - 1,593 Kč/m ²	
		Odhadovaná výše nájemného (Kč/m ²)	(945 Kč/m ²)	Odhadovaná výše nájemného byla nižší (vyšší)
		Míra neobsazenosti	2% - 45,2% (15,79%)	Míra neobsazenosti byla vyšší (nižší)
		Exit yield	3,60% - 9,50% (6,65%)	Exit yield byl vyšší (nižší)
		Diskontní sazba	4,35% - 10% (7,49%)	Diskontní sazba byla vyšší (nižší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	Cena za m ²	255 Kč/m ² - 4,800 Kč/m ² (2,813Kč/m ²)	Očekávaná prodejní cena byla nižší (vyšší)

2015

Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr)	Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a oceněním reálnou hodnotou
Residenční a komerční portfolio	Metoda DCF (viz níže)	481 Kč/m ² - 1,600 Kč/m ²	Odhadovaná reálná hodnota by klesla (vzrostla) kdyby:
		Odhadovaná výše nájemného (Kč/m ²)	(794 Kč/m ²) Odhadovaná výše nájemného byla nižší (vyšší)
		Míra neobsazenosti	2% - 41,8% (23,84%) Míra neobsazenosti byla vyšší (nižší)
		Exit yield	4,75% - 9,00% (7,85%) Exit yield byl vyšší (nižší)
		Diskontní sazba	5,25% - 11% (8,88%) Diskontní sazba byla vyšší (nižší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	Ceny za m ² 255 Kč/m ² - 4,100 Kč/m ² (510 Kč/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.

3.2.4 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/(ztrátu) před daní
2016	6.67%	7,544,130	6.92%	7,275,751	(268,379)
2015	6.78%	7,203,230	7.03%	6,948,563	(254,667)

Interpretace předchozí tabulky: Pokud by byl aktuální průměr yieldu o 25 bp vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly neměnné, byla by v roce 2016 zisk před zdaněním o 268 379 tis. Kč nižší v důsledku změny přecenění investic do nemovitostí.

	Aktuální průměr yieldu	Roční příjem z nájmu	Růst nájmného o 10%	Tržní hodnota po růstu nájmného	Dopad na zisk/(ztrátu) před daní
2016	6.67%	503,482	553,830	8,303,298	759,168
2015	6.78%	488,484	537,332	7,925,251	722,021

Výše uvedenou tabulku lze interpretovat následovně: pokud by příslušný výnos z nájmného byl k 31. prosinci 2016 o 10 procent vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 759 168 tis. Kč vyšší z titulu změny z přecenění investic do nemovitostí.

3.3 Pozemky, budovy a zařízení

2016

	Zařízení - finanční leasing	Celkem
Požizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2016	976	976
Úbytky	(819)	(819)
Zůstatek k 31. prosinci 2016	157	157
Oprávký		
Zůstatek k 1. lednu 2016	711	711
Odpisy za účetní období	195	195
Oprávký vyřazeného majetku	(775)	(775)
Zůstatek k 31. prosinci 2016	131	131
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2016	265	265
K 31. prosinci 2016	26	26

2015

	Zařízení - finanční leasing	Celkem
Požizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2015	1,683	1,683
Úbytky	(707)	(707)
Zůstatek k 31. prosinci 2015	976	976
Oprávký		
Zůstatek k 1. lednu 2015	1,058	1,058
Odpisy za účetní období	290	290
Oprávký vyřazeného majetku	(637)	(637)
Zůstatek k 31. prosinci 2015	711	711
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2015	625	625
K 31. prosinci 2015	265	265

3.4 Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé

	31. prosince 2016	31. prosince 2016	31. prosince 2015	31. prosince 2015
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (1)	6,601	5,00%	--	--
Směnky přijaté od spřízněných stran	--	--	--	--
Celkem	6,601	--	--	--

Krátkodobé

	31. prosince 2016	31. prosince 2016	31. prosince 2015	31. prosince 2015
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	--	--	--	--
Směnky přijaté od spřízněných stran (2)	--	--	190,484	3,00%
Celkem	--	--	190,484	--

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.

(1) Dne 26. července 2016 byla podepsána smlouva o dlouhodobém úvěru mezi Společností a CPI Flats, a.s. Úvěrový rámec je nastaven až do výše 16 000 tis. Kč s datem splatnosti 26. července 2026.

(2) Společnost přijala směnku od společnosti Czech Property Investments, a.s. v nominální hodnotě 190 000 tis. Kč s ročním úročením 3 %, splatnost směnky byla 30. května 2016 a v tento den byla i směnka splacena.

3.5 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	626	262
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)	203,856	305,557
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)	(114,489)	(128,884)
Krátkodobé pohledávky celkem	89,993	176,935

Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Ostatní zaplacené zálohy spřízněným stranám	624	422
Ostatní zaplacené zálohy třetími stranami (2)	185,104	109,739
Ostatní daňové pohledávky (bez daně z příjmů a DPH)	--	430
Náklady příštích období	27,948	24,733
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva celkem	213,676	135,324

Ostatní krátkodobá finanční aktiva

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Úroky z vydaných dluhopisů za spřízněnými stranami	--	2,689
Pohledávky za zaměstnanci	19	13
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami (3)	29,250	90,286
Ostatní krátkodobá finanční aktiva celkem	29,269	92,988

- (1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu fakturace základního nájemného a pohledávky z přefakturace služeb spojených s nájmem (např. energie). 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 viz bod 4.6.

3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Zůstatky na bankovních účtech	283,792	263,284
Pokladní hotovost	539	888
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	284,331	264,172

Za účelem zajištění závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných v roce 2013 Společnost zastavila určité bankovní účty. Celková bilance na těchto účtech k 31. prosinci 2015 představovala 3 844 tis. Kč. K 31. prosinci 2016 žádné bankovní účty Společnosti nejsou vázány zástavním právem.

3.7 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	20	20
Zředění	--	--
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 jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2016 ani v roce 2015 nebyly vydány žádné nové akcie.

Ostatní fondy

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
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/(Ztráta) na akcii

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Čistý zisk/(ztráta) připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	340,990	(90,528)
Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč) - základní	17,049,500	(4,526,400)
Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč) - zředený	17,049,500	(4,526,400)

Podíly na zisku

V roce 2016 ani 2015 nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

3.8 Finanční závazky**Dlouhodobé**

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Úvěry od spřízněných stran (1)	--	208,506
Úvěry od třetích stran	1,669	1,886
Závazky z finančního leasingu	--	12
Celkem	1,669	210,404

(1) Společnost v průběhu roku 2016 předčasně splatila úvěr vůči společnosti Czech Property Investments, a.s. ve zbylé výši 208 506 tis. Kč. Původní splatnost úvěru byla 31. prosinec 2019.

Krátkodobé

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Úvěry od spřízněných stran	--	43,607
Úvěry od třetích stran	--	--
Závazky z finančního leasingu	12	160
Celkem	12	43,767

Podrobné členění k 31. prosinci 2016:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno v následujících letech	Celkem
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran	Kč	0,75% p.a.	--	--	1,669	1,669
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	12	--	--	12
Celkem			12	--	1,669	1,681

Podrobné členění k 31. prosinci 2015:

	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	3 – 5,00% p.a.	43,607	208,506	--	252,113
Úvěry od třetích stran						
Úvěry od třetích stran	Kč	0,75% p.a.	--	--	1,886	1,886
Finanční leasing						
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	160	12	--	172
Celkem			43,767	208,518	1,886	254,171

3.9 Vydané dluhopisy

Dlouhodobé

	31. prosince 2016		31. prosince 2015	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
CPI BYTY 2,50/17 (CZ0003512485)	--	--	300,000	300,000
CPI BYTY 3,50/17 (CZ0003510687)	--	--	500,000	500,000
CPI BYTY 4,80/19 (CZ0003510695)	900,000	900,000	900,000	900,000
CPI BYTY 4,80/19 (CZ0003511412)	500,000	500,000	500,000	500,000
CPI BYTY 5,80/21 (CZ0003510703)	800,000	800,000	800,000	800,000
Mínus: transakční náklady	--	(42,672)	--	(66,040)
Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů	2,200,000	2,157,328	3,000,000	2,933,960

Krátkodobé

	31. prosince 2016		31. prosince 2015	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
CPI BYTY 2,50/17 (CZ0003512485)	300,000	300,000	--	--
CPI BYTY 3,50/17 (CZ0003510687)	500,000	500,000	--	--
AÚV - CPI BYTY	--	92,015	--	92,015
Mínus: transakční náklady	--	(15,520)	--	--
Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů	800,000	876,495	--	92,015

Celkem vydaných dluhopisů	3,000,000	3,033,823	3,000,000	3,025,975
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu dne 7. května 2013. Dle aktuálního dluhopisového programu CPI BYTŮ nesmí celková jmenovitá hodnota všech dluhopisů vydaných v rámci programu překročit částku 17 000 000 tis. Kč. Současně pak celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku 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 2,50/17, ISIN CZ0003512485

Dluhopisy CPI BYTY 2,50/17 byly vydány 11. května 2015. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. 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.

Zajištění

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

- investice do nemovitostí;
- pohledávky vyplývající z pojistné smlouvy;
- 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 s Raiffeisenbank a.s. dohodu o podřízení závazků 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 počítány za rok končící 31. prosincem 2016. Společnost k 31. prosinci 2016 plní všechny ukazatele kovenantů.

3.10 Ostatní dlouhodobé závazky

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	--	177
Závazky ze zádržného (1)	4,678	4,645
Celkem	4,678	4,822

(1) Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia provedené dodavateli.

3.11 Závazky z obchodních vztahů

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Závazky z obchodních vztahů ke spřízněným stranám	160	373
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	50,558	84,515
Celkem	50,718	84,888

3.12 Zálohy

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Zálohy přijaté od třetích stran (1)	284,195	274,875
Kauce od nájemců (2)	39,144	34,687
Celkem	323,339	309,562

- (1) 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.
- (2) Kauce od nájemců představují závazky Společnosti z přijatých záloh týkajících se nájemného. Jelikož příslušné nájmní smlouvy mohou být nájemci ukončeny při krátké výpovědní lhůtě, jsou tyto zálohy klasifikovány jako krátkodobé závazky.

3.13 Ostatní krátkodobé finanční závazky

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Výnosy příštích období	92	4
Ostatní závazky ke spřízněným stranám	3,298	--
Ostatní závazky ke třetím stranám	283	6,369
Celkem	3,674	6,373

3.14 Ostatní krátkodobé nefinanční závazky

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Krátkodobé daňové závazky	--	14,382
Závazky z daně z přidané hodnoty	--	9,529
Závazky za zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců	4,747	2,993
Celkem	4,747	26,904

3.15 Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	31. prosince 2016	31. prosince 2015	31. prosince 2016	31. prosince 2015	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Investice do nemovitostí	--	--	(1,184,217)	(1,114,171)	(1,184,217)	(1,114,171)
Ostatní položky	2	43	(5)	(50)	(3)	(7)
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	2	43	(1,184,222)	(1,114,221)	(1,184,220)	(1,114,178)
Kompenzace daně	(2)	(43)	2	43	--	--
Výsledná odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	(1,184,220)	(1,114,178)	(1,184,220)	(1,114,178)

Pohyb zůstatků odložené daně**2016**

	Zůstatek k 1. lednu 2016	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2016
Investice do nemovitostí	(1,114,171)	(70,046)	(1,184,217)
Ostatní položky	(7)	4	(3)
Celkem	(1,114,178)	(70,042)	(1,184,220)

2015

	Zůstatek k 1. lednu 2015	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2015
Investice do nemovitostí	(1,150,454)	36,283	(1,114,171)
Ostatní položky	(15)	8	(7)
Celkem	(1,150,469)	36,291	(1,114,178)

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Hrubé příjmy z pronájmu a služeb

	2016	2015
Hrubé příjmy z pronájmu	503,481	488,484
Hrubé příjmy z pronájmu celkem	503,481	488,484

Příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 470 149 tis. Kč (2015: 458 258 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 33 332 tis. Kč (2015: 30 226 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 výnosy/(náklady) související se službami spojenými s nájmem

	2016	2015
Výnosy související se službami spojenými s nájmem	9,192	9,113
Náklady související se službami spojenými s nájmem	(9,128)	(9,340)
Čisté výnosy/(náklady) související se službami spojenými s nájmem	64	(227)

4.3 Náklady na provoz nemovitostí

	2016	2015
Opravy a údržba	(168,226)	(183,783)
Osobní náklady	(43,241)	(41,660)
Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory	(37,163)	(38,495)
Daň z nemovitostí	(5,158)	(5,226)
Správa budov a nemovitostí	(2,966)	(444)
Poplatek za pronájem, ostatní poplatky placené realitním makléřům	(763)	--
Pojištění	(615)	(2,292)
Ostatní náklady	(1,201)	(3,411)
IT služby	--	(249)
Náklady na provoz nemovitostí celkem	(259,333)	(275,561)

Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

	2016	2015
Spotřeba energie	(27,322)	(26,261)
Spotřeba materiálu	(1,282)	(1,134)
Odpadové hospodářství	(4,233)	(3,433)
Bezpečnostní služby	(2,920)	(5,727)
Úklidové služby	(1,406)	(1,940)
Služby spojené s nájmem celkem	(37,163)	(38,495)

Osobní náklady

	2016	2015
Mzdové náklady	(31,764)	(30,558)
Odvody na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	(10,194)	(9,865)
Ostatní sociální náklady	(1,283)	(1,238)
Osobní náklady celkem	(43,241)	(41,661)

4.4 Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí

	2016	2015
Residenční portfolio	350,113	--
Zisky z přecenění celkem	350,113	--
Residenční portfolio	--	(148,670)
Ztráty z přecenění celkem	--	(148,670)
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění	350,113	(148,670)

Zisk z přecenění lze přičíst především zvýšení reálné hodnoty bytů v klastrech Děčín, Liberec, Česká Lípa a Praha – Letňany.

4.5 Zisk z prodeje investic do nemovitostí

	2016	2015
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	33,810	120,432
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	(30,701)	(113,862)
Související náklady (daň z převodu nemovitostí)	(212)	(146)
Zisk z prodeje investic do nemovitostí celkem	2,897	6,424

Úbytky investic do nemovitostí v letech 2016 a 2015 představují především prodeje bytů v Praze – Letňanech v celkové účetní hodnotě 30 701 tis. Kč (2015: 113 862 tis. Kč). Obě sledovaná období byla z pohledu prodeje investic do nemovitostí zisková.

4.6 Amortizace, odpisy a snížení hodnoty

	2016	2015
Odpisy	(195)	(290)
Odpis pohledávek/snížení hodnoty aktiv (1)	(1,084)	(8,112)
Amortizace, odpisy a snížení hodnoty celkem	(1,279)	(8,402)

- (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.

Snížení hodnoty aktiv a odpis pohledávek

	2016	2015
(Snížení)/Zvýšení hodnoty obchodních pohledávek	14,395	(1,127)
Odpis pohledávky	(15,479)	(6,988)
(Snížení)/Zvýšení hodnoty pohledávek celkem	(1,084)	(8,115)
(Snížení)/Zvýšení hodnoty ostatních pohledávek celkem	--	3
(Snížení)/Zvýšení hodnoty aktiv celkem	(1,084)	(8,112)

4.7 Ostatní provozní výnosy

	2016	2015
Zisk z postoupení pohledávek	--	157
Výnosy z penále	4,598	3,457
Pojistná plnění	535	713
Ostatní	4,504	247
Ostatní provozní výnosy celkem	9,637	4,575

4.8 Správní náklady

	2016	2015
Právní služby	(6,217)	(5,773)
Náklady na leasing a pronájmy	(4,124)	(3,057)
Spotřeba materiálu	(1,600)	--
Auditní, daňové a poradenské služby	(1,323)	(1,116)
Náklady na telekomunikační a internetové služby a software	(1,159)	(1,758)
Náklady na reklamu	(839)	(1,077)
Náklady na reprezentaci	(570)	(549)
Opravy a údržba	(416)	(358)
Ostatní administrativní náklady	(1,165)	(1,382)
Ostatní náklady na pojištění	(208)	(206)
Správní náklady celkem	(17,621)	(15,276)

4.9 Ostatní provozní náklady

	2016	2015
Daňové neuznatelné náklady týkající se DPH	(6,936)	(4,511)
Daně a poplatky	(674)	(894)
Dary	(320)	--
Penále	(15)	(44)
Ostatní provozní náklady celkem	(7,945)	(5,449)

4.10 Úrokové výnosy

	2016	2015
Výnosy z bankovních úroků	25	18
Úrokové výnosy z dluhopisů (1)	--	11,482
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	101	--
Úrokové výnosy ze směnek	2,358	484
Úrokové výnosy celkem	2,484	11,984

- (1) Pokles úrokových výnosů je především způsoben prodejem dluhopisů, které Společnost držela v minulosti vůči Czech Property Investments, a.s.

4.11 Úrokové náklady

	2016	2015
Úrokové náklady související s úvěry a dluhopisy	(159,285)	(160,576)
Úrokové náklady související s finančním leasingem	(47)	(92)
Úrokové náklady celkem	(159,332)	(160,668)

4.12 Ostatní čistý finanční výsledek

	2016	2015
Čistý kurzový zisk	2	42
Čistá kurzová ztráta	(57)	(5,101)
Bankovní poplatky	(555)	(3,257)
Ostatní čistý finanční výsledek celkem	(609)	(8,316)

4.13 Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2016	2015
Splatná daň z příjmů:		
Daň z příjmů týkající se běžného období	(11,526)	(15,432)
Upřesnění daně za minulá zdaňovací období	--	284
Celkem	(11,526)	(15,716)
Odložený daňový náklad:		
Změna dočasných rozdílů	(70,042)	36,291
Celkem	(70,042)	36,291
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	(81,568)	20,575

Pro výpočet odložené daně v roce 2016 a 2015 byla použita daňová sazba ve výši 19 %.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2016	2015
Zisk/(Ztráta) za účetní období	340,990	(90,528)
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	(81,568)	20,575
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	422,558	(111,103)
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19.00%	19.00%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	(80,286)	21,110
Daňově neuznatelné náklady	(1,282)	(1,012)
Výnosy osvobozené od daně	--	193
Upřesnění daně za minulá zdaňovací období	--	284
Daň z příjmů	(81,568)	20,575

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 2016

	Zůstatek k 31. prosinci 2016	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
Dluhopisy*	3,092,015	--	949,765	113,600	2,340,133	--	3,403,498
Úvěry	1,681	8	4	--	-	1,706	1,718
Úvěry od třetích stran	1,669	--	--	--	--	1,706	1,706
Závazky z finančního leasingu	12	8	4	--	--	--	12
Ostatní dlouhodobé závazky	4,678	--	--	1,257	965	2,456	4,678
Ostatní krátkodobé závazky**	382,477	382,127	350	--	--	--	382,477
Celkem ***	3,480,852	382,135	950,119	114,857	2,341,098	4,162	3,792,372

*bez transakčních nákladů

**ostatní krátkodobé závazky představují krátkodobé obchodní závazky, zálohy, ostatní finanční závazky, ostatní nefinanční krátkodobé závazky a daňové závazky

***Rezervy nejsou zahrnuty

K 31. prosinci 2015

	Zůstatek k 31. prosinci 2015	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
Dluhopisy*	3,092,015	--	149,765	938,600	1,673,600	846,400	3,608,365
Úvěry	254,171	45,639	5,031	6,536	228,067	1,943	287,216
Úvěry od spřízněných stran	252,113	45,574	4,880	6,506	228,025	--	284,985
Úvěry od třetích stran	1,886	4	11	14	42	1,943	2,014
Závazky z finančního leasingu	172	61	140	16	--	--	217
Ostatní dlouhodobé závazky	4,822	--	--	188	2,180	2,454	4,822
Ostatní krátkodobé závazky**	413,346	407,340	6,006	--	--	--	413,346
Celkem ***	3,764,354	452,979	160,802	945,323	1,903,848	850,797	4,313,749

*bez transakčních nákladů

**ostatní krátkodobé závazky představují krátkodobé obchodní závazky, zálohy, ostatní finanční závazky, ostatní nefinanční krátkodobé závazky a daňové závazky

***Rezervy nejsou zahrnuty

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 započítat případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezplatí 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 směnicemi, 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 2016 dle snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou) a věkové struktury:

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2016

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Poskytnuté půjčky	6,601	--	--	6,601
Půjčky	6,601	--	--	6,601
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	331,711	1,228	114,489	332,939
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	284,331	--	--	284,331
Celkem	622,643	1,228	114,489	623,871

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2016

	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*	246	47	114	390	431	1,228
Celkem	246	47	114	390	431	1,228

*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 2015

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Poskytnuté půjčky	190,484	--	--	190,484
Směnky	190,484	--	--	190,484
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	224,949	180,298	128,884	405,247
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	264,172	--	--	264,172
Celkem	679,605	180,298	128,884	859,903

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2015

	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*	16,770	22,248	21,754	30,671	88,855	180,298
Celkem	16,770	22,248	21,754	30,671	88,855	180,298

* 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, 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 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 2016 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 2016 a 31. prosinci 2015 byl následující:

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dluh	4,606,879	4,826,874
Vlastní kapitál	3,669,474	3,328,484
Celkem	126%	145%

5.4 Úrokové riziko

2016

Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2016.

2015

Společnost nebyla vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2015.

5.5 Měnové riziko

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

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

Společnost k 31. prosinci 2016 a 2015 není a nebyla vystavena měnovému riziku.

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:

	Hierarchie reálné hodnoty (úroveň)	Účetní hodnota		Reálná hodnota	
		31. prosince 2016	31. prosince 2015	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry		6,601	190,484	6,601	190,484
Nakoupené dluhopisy		--	2,689	--	2,689
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky		332,939	402,558	332,939	402,558
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		284,331	264,172	284,331	264,172
Finanční aktiva celkem		623,871	859,903	623,871	859,903
Finanční závazky					
Úročené úvěry a půjčky	Úroveň 3	1,681	254,171	1,681	254,171
Vydané dluhopisy	Úroveň 1	3,033,823	3,025,975	3,072,973	2,987,150
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky		387,156	418,168	387,156	418,168
Finanční závazky celkem		3,422,660	3,698,314	3,461,810	3,659,489

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 2016 a 2015 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 3.2.

6 Podmíněná aktiva a závazky

6.1 Podmíněná aktiva

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 31. prosinci 2016.

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 – výkaz o finanční pozici

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

Nakoupené dluhopisy

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Czech Property Investments, a.s.	--	2,689
Celkem nakoupené dluhopisy od spřízněných stran	--	2,689

Krátkodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Czech Property Investments, a.s.	--	190,484
Celkem krátkodobé poskytnuté úvěry spřízněným stranám	--	190,484

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami

Pohledávky z obchodních vztahů

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
BPT Development, a.s.	426	--
Hraničář, a.s.	200	262
Celkem pohledávky z obchodních vztahů se spřízněnými stranami	626	262

Poskytnuté zálohy

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Hraničář, a.s.	624	422
Celkem poskytnuté zálohy spřízněným stranám	624	422

Ostatní pohledávky

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Czech Property Investments, a.s.	29,250	90,286
Celkem ostatní pohledávky spřízněným stranám	29,250	90,286

Dlouhodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CPI Flats, a.s.	6,601	--
Celkem dlouhodobé poskytnuté úvěry spřízněným stranám	6,601	--

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2016

Společnost ke konci roku 2016 již neeviduje přijaté úvěry od spřízněných stran.

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2015

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	43,607	208,506	--	252,113
Celkem úvěry přijaté od přízněných stran	43,607	208,506	--	252,113

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

Závazky z obchodních vztahů

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Best Properties South, a.s.	1	--
CPI Hotels, a.s.	4	--
CPI Meteor Centre, s.r.o.	3	--
CPI Services, a.s.	141	360
Czech Property Investments, a.s.	11	--
Hraničář, a.s.	--	13
Celkem závazky z obchodních vztahů spřízněným stranám	160	373

Ostatní závazky

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CPI Services, a.s.	3,298	--
Celkem ostatní závazky spřízněným stranám	3,298	--

7.2 Transakce se spřízněnými stranami – výkaz o úplném výsledku

Úrokové výnosy

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CPI Flats, a.s.	101	--
Czech Property Investments, a.s.	2,358	11,966
Celkem úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami	2,459	11,966

Nákupy

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CPI Services, a.s.	(1,193)	(1,315)
Czech Property Investments, a.s.	--	(201)
Hraničář, a.s.	(2,634)	(1,448)
Celkem nákupy od spřízněných stran	(3,827)	(2,964)

Úrokové náklady

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Czech Property Investments, a.s.	(3,299)	(8,877)
Celkem úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami	(3,299)	(8,877)

7.3 Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2016 a 2015 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 2016 a 2015 žádné výhody či požitky.

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

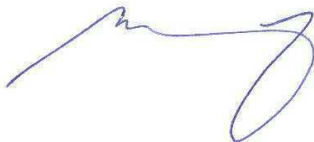
	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Představenstvo	--	--
Dozorčí rada	24	--
Vedení společnosti	4,842	4,501
Celkem	4,866	4,501

8 Následné události

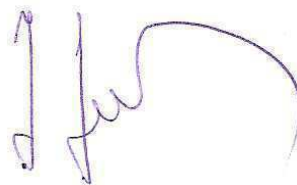
Dne 16. února 2017 byla podepsána prodejní smlouva o převodu všech akcií Společnosti (20 kusů, jmenovitá hodnota: 100 000 Kč/kus) mezi prodávajícím Czech Property Investments, a.s. a kupujícím CPI Residential, a.s., který se stal novým vlastníkem Společnosti.

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

V Praze 26. dubna 2017



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



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

28 SEZNAM SPOLEČNOSTÍ ZE SKUPINY

V této kapitole je uveden seznam jednotlivých společností ze Skupiny.

Č.	Společnost	Země založení	Celkový podíl v %
1	CPI Property Group S.A.	Lucembursko	-
2	"Diana Development" Sp. Z o.o.	Polsko	100 %
3	ABLON sp. z o.o.	Polsko	100 %
4	Agrome s.r.o.	Česká republika	100 %
5	Airport City Kft.	Maďarsko	100 %
6	Airport City Phase B Kft.	Maďarsko	100 %
7	ALAMONDO LIMITED	Kypr	100 %
8	Angusland s.r.o.	Česká republika	100 %
9	Arena Corner Kft.	Maďarsko	100 %
10	Arkáda Prostějov, s.r.o.	Česká republika	100 %
11	Aspley Ventures Limited	Kypr	100 %
12	AVACERO LIMITED	Kypr	100 %
13	AVIDANO LIMITED	Kypr	100 %
14	Balvinder, a.s.	Česká republika	100 %
15	Baudry Beta, a.s.	Česká republika	100 %
16	Baudry, a.s.	Česká republika	100 %
17	BAYTON Alfa, a.s.	Česká republika	100 %
18	BAYTON Gama, a.s.	Česká republika	87 %
19	BC 30 Property Kft.	Maďarsko	100 %
20	BC 91 Real Estate Kft.	Maďarsko	100 %
21	BC 99 Office Park Kft.	Maďarsko	100 %
22	Beroun Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
23	Best Properties South, a.s.	Česká republika	100 %
24	Beta Development, s.r.o.	Česká republika	100 %
25	Biochov s.r.o.	Česká republika	100 %
26	Biopark s.r.o.	Česká republika	100 %
27	Biopotraviny s.r.o.	Česká republika	100 %
28	Blue Yachts d.o.o.	Chorvatsko	68 %
29	BPT Development, a.s.	Česká republika	100 %
30	Brandýs Logistic, a.s.	Česká republika	100 %
31	BREGOVA LIMITED	Kypr	100%
32	Brillant 1419 GmbH & Co. Verwaltungs KG	Německo	97 %
33	Brillant 1419. Verwaltungs GmbH	Německo	97 %
34	Březiněves, a.s.	Česká republika	100 %
35	Bubenská 1, a.s.	Česká republika	97 %
36	Bubny Development, s.r.o.	Česká republika	97 %
37	Budaörs Office Park Kft.	Maďarsko	100 %
38	Buy-Way Dunakeszi Kft.	Maďarsko	100 %
39	Buy-Way Soroksár Kft.	Maďarsko	100 %

40	Byty Podkova, a.s.	Česká republika	97 %
41	Camuzzi, a.s.	Česká republika	97 %
42	Carpenter Invest, a.s.	Česká republika	100 %
43	CB Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
44	CD Property s.r.o.	Česká republika	97 %
45	CENTRAL TOWER 81 Sp. z o.o.	Polsko	100 %
46	CEREM S.A.	Lucembursko	97 %
47	CM Hôtels SA	Švýcarsko	100 %
48	CMA Immobilier SA	Švýcarsko	85 %
49	CMA Services Sàrl	Švýcarsko	85 %
50	CODIAZELLA LTD	Kypr	100 %
51	Conradian, a.s.	Česká republika	100 %
52	CPI - Bor, a.s.	Česká republika	100 %
53	CPI - Facility, a.s.	Česká republika	100 %
54	CPI - Horoměřice, a.s.	Česká republika	87 %
55	CPI - Kránsné Březno, a.s.	Česká republika	97 %
56	CPI - Land Development, a.s.	Česká republika	97 %
57	CPI - Orlová, a.s.	Česká republika	100 %
58	CPI - Real Estate, a.s.	Česká republika	100%
59	CPI - Štupartská, a.s.	Česká republika	100 %
60	CPI - Zbraslav, a.s.	Česká republika	100 %
61	CPI Alberghi HI Roma S.r.l.	Italy	100%
62	CPI Alfa, a.s.	Česká republika	100 %
63	CPI Beta, a.s.	Česká republika	100 %
64	CPI Blue, s.r.o.	Česká republika	100 %
65	CPI BYTY, a.s.	Česká republika	100 %
66	CPI CYPRUS LIMITED	Kypr	100 %
67	CPI Delta, a.s.	Česká republika	100 %
68	CPI East,s.r.o.	Česká republika	100 %
69	CPI Epsilon, a.s.	Česká republika	100 %
70	CPI Facility Slovakia, a.s.	Slovensko	100 %
71	CPI FINANCE (BVI) LIMITED	Britské Panenské ostrovy s	100 %
72	CPI Finance Ireland II Limited	Irsko	100 %
73	CPI Finance Ireland III Limited	Irsko	100 %
74	CPI Finance Ireland Limited	Irsko	100 %
75	CPI Finance Netherlands B.V.	Nizozemí	100 %
76	CPI Finance Netherlands II B.V.	Nizozemí	100 %
77	CPI Finance Netherlands III B.V.	Nizozemí	100 %
78	CPI finance Slovakia II, a. s.	Slovensko	100 %
79	CPI Finance Slovakia, a.s.	Slovensko	100 %
80	CPI Flats, a.s.	Česká republika	100 %
81	CPI France, a SASU	Francie	100 %
82	CPI Group, a.s.	Česká republika	100 %
83	CPI Heli, s.r.o.	Česká republika	100 %
84	CPI Hotels Hungary Kft.	Maďarsko	100 %

85	CPI HOTELS POLAND Sp. z o.o.	Polsko	100 %
86	CPI Hotels Properties, a.s.	Česká republika	100 %
87	CPI Hotels Slovakia, a.s.	Slovensko	100 %
88	CPI Hotels, a.s.	Česká republika	100 %
89	CPI Hungary Kft.	Maďarsko	100 %
90	CPI IMMO, S.a.r.l.	Francie	100 %
91	CPI Jihlava Shopping, a.s.	Česká republika	100 %
92	CPI Lambda, a.s.	Česká republika	100 %
93	CPI Management, s.r.o.	Česká republika	100 %
94	CPI Meteor Centre, s.r.o.	Česká republika	100 %
95	CPI Národní, s.r.o.	Česká republika	100 %
96	CPI North, s.r.o.	Česká republika	100 %
97	CPI Palmovka Office, s.r.o.	Česká republika	100 %
98	CPI Park Mlýnec, a.s.	Česká republika	100 %
99	CPI Park Žďárek, a.s.	Česká republika	100 %
100	CPI PG Management, S.á r.l	Lucembursko	100 %
101	CPI Poland Sp. Z o.o.	Polsko	100 %
102	CPI Property, s.r.o.	Česká republika	100 %
103	CPI Reality, a.s.	Česká republika	100 %
104	CPI Residential, a.s.	Česká republika	100 %
105	CPI Retail MB s.r.o.	Česká republika	100 %
106	CPI Retail Portfolio Holding Kft.	Maďarsko	100 %
107	CPI Retail Portfolio I, a.s.	Česká republika	100 %
108	CPI Retail Portfolio II, a.s.	Česká republika	100 %
109	CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	Česká republika	100 %
110	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	Česká republika	100 %
111	CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	Česká republika	100 %
112	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	Česká republika	100 %
113	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	Česká republika	100 %
114	CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	Česká republika	100 %
115	CPI Retails Brandýs, s.r.o.	Česká republika	100 %
116	CPI Retails ONE, a.s.	Česká republika	100 %
117	CPI Retails ROSA s.r.o.	Slovensko	100 %
118	CPI Retails THREE, a.s.	Slovensko	100 %
119	CPI Retails Třinec, a.s.	Česká republika	100 %
120	CPI Retails TWO, a.s.	Česká republika	100 %
121	CPI Romania S.R.L.	Rumunsko	100 %
122	CPI Services, a.s.	Česká republika	100 %
123	CPI Shopping MB, a.s.	Česká republika	100 %
124	CPI Shopping Teplice, a.s.	Česká republika	100 %
125	CPI South, s.r.o.	Česká republika	98 %
126	CPI West, s.r.o.	Česká republika	100 %
127	Czech Property Investments, a.s.	Česká republika	100 %
128	Čadca Property Development, s.r.o.	Slovensko	100 %
129	Čáslav Investments, a.s.	Česká republika	100 %

130	Českolipská farma s.r.o.	Česká republika	100 %
131	Českolipská zemědělská a.s.	Česká republika	100 %
132	Český Těšín Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
133	Darilia a.s.	Česká republika	97 %
134	Děčínská zemědělská a.s.	Česká republika	100 %
135	DERISA LIMITED	Kypr	100 %
136	Development Doupovská, s.r.o.	Česká republika	73 %
137	Development Pražská s.r.o.	Česká republika	97 %
138	Diana Property SP. z.o.o.	Polsko	97 %
139	Dienzenhoferovy sady 5, s.r.o.	Česká republika	100 %
140	DORESTO LIMITED	Kypr	100 %
141	Družstvo Land	Česká republika	100 %
142	EMH North, s.r.o.	Česká republika	100 %
143	EMH South, s.r.o.	Česká republika	100 %
144	EMH West, s.r.o.	Česká republika	100 %
145	Endurance Hospitality Asset S.á r.l.	Lucembursko	100 %
146	Endurance Hospitality Finance S.á r.l.	Lucembursko	100 %
147	Endurance Real Estate Management Company Sàrl	Lucembursko	97 %
148	ES Bucharest Development S.R.L.	Rumunsko	100 %
149	ES Bucharest Properties S.R.L.	Rumunsko	100 %
150	ES Hospitality S.R.L.	Rumunsko	100 %
151	Estate Grand, s.r.o.	Česká republika	97 %
152	Europeum Kft.	Maďarsko	100 %
153	Famiaco LLC	Kypr	97 %
154	Farhan, a.s.	Česká republika	100 %
155	Farma Javorská, a.s.	Česká republika	100 %
156	Farma Krásný Les, a.s.	Česká republika	100 %
157	Farma Ploučnice a.s.	Česká republika	100 %
158	Farma Poustevna, s.r.o.	Česká republika	100 %
159	Farma Radeč, a.s.	Česká republika	100 %
160	Farma Svitavka s.r.o.	Česká republika	100 %
161	Farma Valteřice, a.s.	Česká republika	100 %
162	Farmy Frýdlant a.s.	Česká republika	100 %
163	Fetumar Development Limited	Kypr	100 %
164	First Site Kft.	Maďarsko	100 %
165	FL Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
166	Fogarasi 3 BC Kft.	Maďarsko	100 %
167	GADWALL, Sp. z o.o.	Polsko	100 %
168	GARET Investment Sp. Z.o.o.	Polsko	100 %
169	GATEWAY Office Park Kft.	Maďarsko	100 %
170	Gebauer Höfe Liegenschaften GmbH	Německo	95 %
171	Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH	Německo	100 %
172	GLOBAL INVESTMENT Kft.	Maďarsko	100 %
173	GOMENDO LIMITED	Kypr	100 %

174	GORANDA LIMITED	Kypr	100 %
175	Grunt HZ, s.r.o.	Česká republika	97 %
176	GSG 1. Beteiligungs GmbH	Německo	100 %
177	GSG Asset GmbH & Co Verwaltungs KG	Německo	100 %
178	GSG Berlin Invest GmbH	Německo	95 %
179	GSG Gewerbehöfe Berlin 1. GmbH & Co KG	Německo	100 %
180	GSG Gewerbehöfe Berlin 2. GmbH & Co KG	Německo	100 %
181	GSG Gewerbehöfe Berlin 3. GmbH & Co KG	Německo	100 %
182	GSG Gewerbehöfe Berlin 4. GmbH & Co KG	Německo	100 %
183	GSG Gewerbehöfe Berlin 5. GmbH & Co KG	Německo	100 %
184	GSG Gewerbehöfe Berlin 6. GmbH & Co KG	Německo	100 %
185	GSG Holding 2 GmbH	Německo	100 %
186	GSG Mobilien GmbH	Německo	100 %
187	GSG Solar Berlin GmbH	Německo	100 %
188	GSG Wupperstraße GmbH	Německo	100 %
189	Hagibor Office Building, a.s.	Česká republika	97 %
190	HD Investment s.r.o.	Česká republika	100 %
191	Hightech Park Kft.	Maďarsko	100 %
192	Hofnetz und IT Services GmbH	Německo	100 %
193	Hospitality Invest Sàrl	Lucembursko	100 %
194	Hotel Andrassy Zrt.	Maďarsko	100 %
195	Hotel Lucemburská, s.r.o.	Česká republika	100 %
196	Hotel Pokrovka , org. Unit	Russia	100 %
197	Hotel Sirena d.o.o.	Chorvatsko	96 %
198	Hraničář, a.s.	Česká republika	100 %
199	IGY2 CB, a.s.	Česká republika	100 %
200	Industrial Park Stříbro s.r.o.	Česká republika	97 %
201	Insite Kft.	Maďarsko	100 %
202	Isalotta GP GmbH & Co.Verwaltungs KG	Německo	95 %
203	ISTAFIA LIMITED	Kypr	100 %
204	ITL ALFA, s.r.o.	Česká republika	100 %
205	IVRAVODA LIMITED	Kypr	100 %
206	Jagapa Limited	Kypr	100 %
207	JAGRA spol. s r.o.	Česká republika	100 %
208	Janáčkovo nábřeží 15, s.r.o.	Česká republika	100 %
209	Janovická farma, a.s.	Česká republika	100 %
210	Jeseník Investments, a.s.	Česká republika	100 %
211	Jetřichovice Property, a.s.	Česká republika	87 %
212	Jihovýchodní Město, a.s.	Česká republika	97 %
213	JONVERO LIMITED	Kypr	100 %
214	Karviná Property Development, a.s.	Česká republika	97 %
215	Kerina, a.s.	Česká republika	100 %
216	Komárno Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
217	LD Praha, a.s.	Česká republika	100 %
218	Leriegos Kft.	Maďarsko	100 %

219	LERIEGOS LIMITED	Kypr	100 %
220	Levice Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
221	Limagro s.r.o.	Česká republika	100 %
222	Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
223	LN Est-Europe Development SRL	Rumunsko	100 %
224	Lockhart, a.s.	Česká republika	100 %
225	Lucemburská 46, a.s.	Česká republika	100 %
226	M3 BC Kft.	Maďarsko	100 %
227	Malerba, a.s.	Česká republika	100 %
228	Marissa Gama, a.s.	Česká republika	100 %
229	Marissa Kappa, a.s.	Česká republika	100 %
230	Marissa Omikrón, a.s.	Česká republika	100 %
231	Marissa Tau, a.s.	Česká republika	100 %
232	Marissa Théta, a.s.	Česká republika	100 %
233	Marissa West, a.s.	Česká republika	100 %
234	Marissa Yellow, a.s.	Česká republika	100 %
235	Marissa Ypsilon, a.s.	Česká republika	100 %
236	Marissa, a.s.	Česká republika	100 %
237	Marki Real Estate Sp. z o.o.	Polsko	97 %
238	Mařenická farma, a.s.	Česká republika	100 %
239	MB Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
240	Mercuda, a.s.	Česká republika	100 %
241	MESARGOSA LIMITED	Kypr	100 %
242	MH Bucharest Properties S.R.L	Rumunsko	88 %
243	Michalovce Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
244	MMR Russia S.à r.l	Lucembursko	100 %
245	Modřanská Property, a.s.	Česká republika	100 %
246	Mondello, a.s.	Česká republika	100 %
247	MUXUM, a.s.	Česká republika	100 %
248	Na Poříčí, a.s.	Česká republika	100 %
249	New Age Kft.	Maďarsko	100 %
250	New Field Kft.	Maďarsko	100 %
251	NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.	Česká republika	97 %
252	NUKASSO HOLDINGS LIMITED	Kypr	100 %
253	Nupaky, a.s.	Česká republika	97 %
254	Nymburk Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
255	OC Nová Zdaboř a.s.	Česká republika	100 %
256	OC Spektrum, s.r.o.	Česká republika	100 %
257	OFFICE CENTER HRADČANSKÁ, a.s.	Česká republika	100 %
258	Office Center Poštová, s.r.o.	Slovensko	100 %
259	Olomouc City Center, a.s.	Česká republika	100 %
260	Olomouc Office, a.s.	Česká republika	100 %
261	Orco Hotel Development Sp. z o.o.	Polsko	100 %
262	ORCO Hotel Management Kft.	Maďarsko	100 %

263	Orco Hotel Project Sp. z o.o.	Polsko	100 %
264	Orco Immobilien Gmbh	Německo	100 %
265	Orco Pokrovka Management o.o.o.	Russia	100 %
266	Orco Praga, s.r.o., člen holdingu ORCO PROPERTY GROUP SA	Česká republika	97 %
267	Orco Project Limited (GE)	Guernsey	97 %
268	Orco project sp. z o.o. (PL)	Polsko	100 %
269	Orco Property Group S.A.	Lucembursko	97 %
270	Orco Warsaw Sp. z o.o.	Polsko	100 %
271	OSMANIA LIMITED	Kypr	100 %
272	Ozrics, Kft.	Maďarsko	100 %
273	Parco delle Case Bianche SRL	Italy	100 %
274	Pastviny a.s.	Česká republika	100 %
275	Pelhřimov Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
276	Platněřská 10 s.r.o.	Česká republika	100 %
277	Považská Bystrica Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
278	Prievidza Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
279	PRINGIPO LIMITED	Kypr	100 %
280	Pro Tower Development S.R.L.	Rumunsko	100 %
281	Projekt Nisa, s.r.o.	Česká republika	100 %
282	Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	Česká republika	100 %
283	Prosta 69 Sp. z o.o.	Polsko	100 %
284	Příbor Property Development, s. r.o.	Česká republika	100 %
285	PTR PRIME TOURIST RE SORTS (CYPRUS) LIMITED	Kypr	100 %
286	PV - Cvikov s.r.o.	Česká republika	100 %
287	QTW Czech, s.r.o.	Česká republika	100 %
288	Quadrio Residence, s.r.o.	Česká republika	100 %
289	R40 Real Estate Kft.	Maďarsko	100 %
290	Remontées Mécaniques Crans Montana Aminona (CMA) SA	Švýcarsko	85 %
291	Residence Belgická, s.r.o.	Česká republika	100 %
292	Residence Izabella, Zrt.	Maďarsko	100 %
293	RL - Management s.r.o.	Česká republika	100 %
294	RSL Est-Europe Properties SRL	Rumunsko	100 %
295	RSL Real Estate Development S.R.L.	Rumunsko	100 %
296	SASHKA LIMITED	Kypr	100 %
297	SCI MAS CANTAGRELI	Francie	100 %
298	SCP AILEY	Monako	100 %
299	SCP CAYO	Monako	100 %
300	SCP CISKEY	Monako	100 %
301	SCP KANDLER	Monako	100 %
302	SCP MADRID	Monako	100 %
303	SCP NEW BLUE BIRD	Monako	100 %
304	SCP PIERRE CHARRON	Monako	100 %
305	SCP VILLA DE TAHITI	Monako	100 %
306	SHAHEDA LIMITED	Kypr	100 %

307	Spišská Nová Ves Property Development, a.s.	Slovensko	100 %
308	Spojené farmy a.s.	Česká republika	100 %
309	ST Project Limited	Guernsey	100 %
310	Statek Mikulášovice, s.r.o.	Česká republika	100 %
311	Statenice Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
312	Strakonice Property Development, a.s.	Česká republika	97 %
313	STRM Alfa, a.s.	Česká republika	97 %
314	STRM Beta, a.s.	Česká republika	97 %
315	STRM Delta, a.s.	Česká republika	97 %
316	STRM Gama, a.s.	Česká republika	97 %
317	Sunčani Hvar d.d.	Chorvatsko	96 %
318	Svitavy Property Alfa, a.s.	Česká republika	100 %
319	Svitavy Property Development, a.s.	Česká republika	97 %
320	Szczecin Project sp. z.o.o.	Polsko	100 %
321	Szolgáltatóház Kft.	Maďarsko	100 %
322	Šenovská zemědělská, s.r.o.	Česká republika	100 %
323	Tarnów Property Development sp. z o.o.	Polsko	100 %
324	Telč Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
325	Trebišov Property Development, s. r. o.	Slovensko	100 %
326	Trutnov Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
327	Třinec Investments, s.r.o.	Česká republika	100 %
328	Třinec Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
329	TUNELIA LIMITED	Kypr	100%
330	Týniště Property Development, s.r.o.	Česká republika	100 %
331	Tyršova 6, a.s.	Česká republika	100 %
332	U Svatého Michala, a.s.	Česká republika	100 %
333	Uniborc S.A.	Lucembursko	100 %
334	Valdovská zemědělská, a.s.	Česká republika	100 %
335	Valkeřická ekologická, a.s.	Česká republika	100 %
336	Verneřický Angus a.s.	Česká republika	100 %
337	Vigano, a.s.	Česká republika	100 %
338	Vinohrady s.a.r.l.	Francie	97 %
339	VM Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
340	VOLANTI LIMITED	Kypr	100 %
341	Vyškov Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
342	Wertpunkt Real Estate Experts GmbH	Německo	100 %
343	Zelená farma s.r.o.	Česká republika	100 %
344	Zelená louka s.r.o.	Česká republika	100 %
345	Zelená pastva s.r.o.	Česká republika	100 %
346	ZEMSPOL s.r.o.	Česká republika	100 %
347	ZLATICO LIMITED	Kypr	100 %
348	Žďár Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
349	Ždírec Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
350	Brno Property Development, a.s.	Česká republika	100 %
351	Nisa OC s.r.o.	Česká republika	100 %

352	Centrum Olympia Plzeň s.r.o.	Česká republika	100 %
353	PFCE Prague investments s.r.o.	Česká republika	100 %
354	REZIDENCE MASARYKOVA 36, s.r.o.	Česká republika	100 %
355	Tepelná Litvínov, s.r.o.	Česká republika	100 %
356	Rezidence Jančova, s.r.o.	Česká republika	100 %
357	Rezidence Malkovského, s.r.o.	Česká republika	100 %
358	Polus Shopping Center Zrt.	Maďarsko	100 %
359	Polus Társasház Üzemeltető Kft.	Maďarsko	100 %
360	CAMPONA Shopping Center Kft.	Maďarsko	100 %
361	Andrássy Real Kft.	Maďarsko	100 %
362	IS Nyír Kft.	Maďarsko	100 %
363	IS Zala Kft.	Maďarsko	100 %
364	City Gardens Sp. z o.o.	Polsko	100 %
365	Centrum Ogrody sp. z o.o.	Polsko	100 %
366	Felicia Shopping Center Srl	Rumunsko	100 %

29 SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Administrátor**“, „**Agent**“, „**Agent pro zajištění**“, „**Kotační agent**“ a/nebo „**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;

„**Auditor**“ znamená společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 19 187, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, člena Komory auditorů České republiky, osvědčení č. 71;

„**Burza cenných papírů Praha, a.s.**“ nebo „**BCPP**“ 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;

„**cizí rozhodnutí**“ znamená 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;

„**CPI**“ nebo „**Czech Property Investments, a.s.**“ znamená společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město 110 00 Praha 1, 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;

„**CPI Residential**“ znamená společnost CPI Residential, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 053 27 776, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21795;

„**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;

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Emise dluhopisů**“ znamená jednotlivé emise dluhopisů vydané Emitentem na základě Dluhopisového programu v souladu s obecně závaznými právními předpisy;

„**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“ znamená dluhopisový program Emitenta, který byl schválen rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 11. prosince 2012;

„**Doplňk dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro každou Emisi obsažený v Emisním dodatku;

„**Emisní dodatek**“ znamená zvláštní dokument připravený Emitentem pro každou Emisi, který bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu;

„**Emisní podmínky**“ znamená znění emisních podmínek uvedené v kapitole 7 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu;

„**Emitent**“, resp., emitent“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990;

„**Existující úvěr**“ znamená úvěr poskytnutý Emitentovi Raiffeisenbank na základě smlouvy o investičním úvěru ze dne 16. června 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. srpna 2012;

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

„**Hlavní 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), ve znění schváleném Evropskou unií;

„**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 183/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon);

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

„**Kodex**“ znamená Kodex správy a řízení společností založený na principech OECD (2004);

„**Konečné podmínky**“ znamená konečné podmínky obsažené v Emisním dodatku;

„**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;

„**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;

„**SFRB**“ znamená Státní fond rozvoje bydlení, se sídlem Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2, IČ: 708 56 788;

„**Skupina**“ znamená konsolidační celek, který je k datu tohoto Základního prospektu tvořen společnostmi uvedenými v kapitole 14 „*Organizační struktura*“ a v kapitole 28 „*Seznam společností ze Skupiny*“ tohoto Základního prospektu;

„**tis.**“ znamená tisíc korun českých;

„**tržní úroková sazba**“ znamená aktuální úrokovou sazbu na kapitálovém trhu;

„**Velká Británie**“ znamená Spojené království Velké Británie a Severního Irsku;

„**Vlastník dluhopisu**“ znamená osobu, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené CDCP;

„**Vybrané nemovité věci**“ má význam uvedený v článku 3.2.1. Emisních podmínek;

„**Zajištění**“ má význam uvedený v článku 3.2.1. Emisních podmínek;

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

„**Zákon o cenných papírech USA**“ znamená zákon o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, 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**“ 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;

„**Znalec**“ znamená společnost Cushman & Wakefield Czech Republic, a.s. (dříve pod obchodní firmou DTZ Czech Republic, a.s.), se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 267 48 606, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8062.

EMITENT

CPI BYTY, a.s.
Vladislavova 1390/17
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