



Trianon Building Prague s.r.o.
Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 2,964% p.a.
v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 849 000 000 Kč
k datu emise splatných v roce 2018
ISIN CZ0003511107

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) dluhopisů zajištěných ve prospěch Agenta pro zajištění s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 849 000 000 Kč (osmi set čtyřiceti devíti milionů korun českých) k Datu emise se splatností v roce 2018, vydávaných společností Trianon Building Prague s.r.o., se sídlem na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 265 04 006, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315 (dále jen „**Emitent**“ nebo „**Trianon**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 2,964% p.a. splatný ročně zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole „**Emisní podmínky**“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 20. prosince 2013. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 20. prosinci 2018.

Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent není oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit, ale může Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitolu „**Emisní podmínky**“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „**Zdanění a devizová regulace v České republice**“.

Investoři by měli zvážit určité rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „**Rizikové faktory**“.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“). Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 20. prosince 2013.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále jen „**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2013/13855/570 ke sp. zn.: Sp/2013/46/572 ze dne 19. prosince 2013, které nabylo právní moci dne 19. prosince 2013. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „**Centrální depozitář**“) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003511107.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 18. prosince 2013. Dojde-li před přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Po datu tohoto Prospektu musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty zahrnuté do tohoto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trianon.cz, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, v pracovní dny v době od 10:00 do 14:00 hod. (více viz kapitolu „**Důležitá upozornění**“).

Vedoucí manažer

Česká spořitelna, a.s.

Administrátor, Kotační agent a Agent pro zajištění

Česká spořitelna, a.s.

18. prosince 2013

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o podnikání na kapitálovém trhu“), článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č.2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (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 (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných 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 poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní 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 s cennými papíry, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.

Prospekt, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou všem zájemcům bezplatně

k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 10:00 do 14:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trianon.cz.

Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na internetových stránkách Vedoucího manažera www.csas.cz a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též kopie Smlouvy s administrátorem a kopie Smlouvy s agentem pro zajištění. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky dluhopisů“.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

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

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

S ohledem na jmenovitou hodnotu jednoho kusu Dluhopisu, která přesahuje ekvivalent 100 000 EUR, neobsahuje tento Prospekt shrnutí prospektu (v souladu s § 36 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu).

OBSAH

I.	OVERVIEW	6
II.	PŘEHLED	11
III.	RIZIKOVÉ FAKTORY	16
1.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA.....	16
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE BUDOVY TRIANON.....	18
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ČESKÉHO TRHU S NEMOVITOSTMI.....	19
4.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ.....	20
5.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ZAJIŠTĚNÍ VE PROSPĚCH AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ.....	23
IV.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	26
V.	ODPOVĚDNÉ OSOBY	27
VI.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ	28
1.	UMÍSTĚNÍ A UPSÁNÍ DLUHOPISŮ.....	28
2.	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ EMITENTA.....	28
3.	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	29
4.	ZÁJEM TŘETÍCH OSOB NA NABÍDCE.....	29
VII.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	30
1.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ.....	31
2.	OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ.....	31
3.	STATUS.....	32
4.	NEGATIVNÍ ZÁVAZEK A DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA.....	36
5.	VÝNOS.....	37
6.	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ.....	38
7.	PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	40
8.	ZDANĚNÍ.....	42
9.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ.....	42
10.	PROMLČENÍ.....	43
11.	ADMINISTRÁTOR A AGENT PRO VÝPOČTY.....	43
12.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK.....	44
13.	OZNÁMENÍ.....	48
14.	ROZHODNÉ PRAVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ.....	48
VIII.	POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE	49
IX.	ÚDAJE O EMITENTOVĚ	50
1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ.....	50
2.	VÝVOJ A HISTORIE EMITENTA.....	50
X.	HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA	52
1.	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA.....	52
2.	NEMOVITOSTI VLASTNĚNÉ EMITENTEM.....	54
3.	ÚDAJE O ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTECH.....	56
4.	OCENĚNÍ ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTÍ.....	56
5.	POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU.....	56
XI.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	58
1.	OBCHODNÍ PODÍL V EMITENTOVĚ.....	58
2.	VÝZNAMNÉ DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI EMITENTA.....	58
3.	PROPOJENÉ OSOBY.....	58
XII.	INFORMACE O TRENDECH	61
XIII.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	62
1.	JEDNATELÉ.....	62
2.	VALNÁ HROMADA.....	62
3.	DOZORČÍ RADA.....	63
4.	PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ.....	63
XIV.	JEDINÝ SPOLEČNÍK	64
XV.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA	65
XVI.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	67
XVII.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU	73
XVIII.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	74
XIX.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	75
XX.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	78
XXI.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	80
1.	INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM.....	80
2.	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČNB.....	80
3.	PŘÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	80
4.	ZÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA.....	80
5.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	80
6.	UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ.....	80
7.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	80

I. OVERVIEW

This overview should be read as an introduction to the Prospectus and is intended to provide investors with certain basic information about the Issuer and the Bonds, as explained in greater detail elsewhere in the Prospectus. This overview is not intended to be comprehensive and does not contain all the information that could be material for investors when deciding on their investment in the Bonds. Any decision to invest in the Bonds should be based on consideration of the Prospectus as a whole by the investors, i.e., all potential investors should properly review the entire Prospectus, including the financial statements and relevant comments thereon, prior to making any investment decision. Investors should particularly consider the risk factors discussed in the "Risk Factors". The Overview is not a summary within the meaning of the Prospectus Directive.

BRIEF DESCRIPTION OF THE ISSUER

Information about the Issuer	The Issuer is a special purpose vehicle of a real estate mutual investment fund, whose principal activity is the holding and leasing of commercial real estate in Prague 4, Czech Republic. The assets of the Issuer are limited to one office building and related plots of land which are leased out to several tenants. The Issuer is administered by REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. which is a fund manager acting on behalf of ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s (ČS real estate funds, open-ended mutual investment fund maintained by REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.).
Business Overview.....	<p>The Issuer is registered in the real estate registry as the owner of the Trianon building located at Budějovická 1518/13a 140 00, Prague 4, Czech Republic (the "Building") and maintains and leases out office space therein. The majority of the Building is leased out to three major lessees.</p> <p>As at 30 September 2013, the Issuer's real estate was appraised (using income capitalization method) at EUR 57,100,000, including one office building and related plots of land with a total lettable area of 20,524 m².</p>
Equity Interests.....	The Issuer does not hold any equity interests in any other entity.
Controlling Shareholder.....	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. acting on behalf of ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s (ČS real estate funds, open-ended mutual investment fund maintained by REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.).
Financial Information.....	The selected financial data provided herein has been derived from the Issuer's Audited Financial Statements for the years ended 31 December 2011 and 31 December 2012 incorporated by reference into this Prospectus, which were prepared in accordance with the Czech accounting standards, and should be read in conjunction with such Audited Financial Statements. The selected financial data provided below has been derived from the Issuer's unaudited Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2013, and the Issuer's unaudited Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2012 incorporated by reference into this Prospectus, which were prepared in accordance with the Czech accounting standards, and should be read in conjunction with such Interim Financial Statements.

Balance sheet
In thousands of CZK

	As at December 31		As at June 30	
	2011 (audited)	2012 (audited)	2012 (interim, unaudited)	2013 (interim, unaudited)
Total fixed assets.....	1,002,878	961,625	989,508	947,089
Total current assets	102,134	139,301	135,637	44,998
Total assets.....	1,184,022	1,146,674	1,187,788	1,021,779
Total equity	495,052	474,298	503,122	466,130
Total long-term liabilities	13,810	658,761	673,360	548,298
Total short-term liabilities	9,103	13,578	10,923	7,298
Bank loans and overdrafts.....	664,092	0	0	0
Total Liabilities.....	1,184,022	1,146,674	1,187,788	1,021,779

Income statement
In thousands of CZK

	For period ended December 31		For period ended June 30	
	2011 (audited)	2012 (audited)	2012 (interim, unaudited)	2013 (interim, unaudited)
Added value	54,622	65,283	33,074	35,225
Operating profit/loss	27,102	23,079	19,226	21,327
Profit/loss from financial operations	(31,145)	(11,854)	(6,451)	(31,384)
Profit/loss from ordinary activities	(3,322)	6,361	8,068	(8,168)
Profit/loss of current accounting period	(3,322)	6,361	8,068	(8,168)
Profit/loss before tax	(4,043)	11,225	12,775	(10,057)

Material Changes in Financial Condition..... Since 31 December 2012 up to the date of this Prospectus, there have been no significant changes affecting the Issuer's operations and/or financial condition.

Litigation and Arbitration

The Issuer declares that it is not and has in the last 12 months not been party to any administrative, legal or arbitral proceedings that could or had any impact on its financial position or profitability.

The Issuer further declares that it is not and has in the last 12 months not been party to any administrative, legal or arbitral proceedings that could, individually or in aggregate, adversely negatively impact the economic condition and financial position of the Issuer or its affiliates.

Issuer's Auditor..... PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00, Prague 4, Czech Republic (for the accounting period ending December 31, 2011, December 31, 2012)

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Pobřežní 648/1a, 186 00, Prague 8, Czech Republic (from January 1, 2013 onwards)

Risk Factors..... Risks related to the Issuer:

- The risk of dependency of the Issuer on the leasing out of the Building
- The risk of dependency of the Issuer on the income from rental payments
- The risk of exposure of the Issuer towards the risks faced by its lessees.
- The risk of premature termination of leases by the lessees
- The risk of concentration of incomes from rental payments
- The Issuer is exposed to credit risk
- The Issuer is exposed to liquidity risks
- The Issuer is exposed to competition risks
- The Issuer is exposed to the risk of losing key personnel
- The Issuer is exposed to litigation and arbitration risks

- The Issuer is exposed to insolvency risks
- The risk of the Issuer not being able to refinance for the Bonds.

Risks related to the Trianon Building:

- The risk of damage to the Building and the need for immediate repairs
- The risk of the value of the Building and the Plots of Land
- The risk of increases in input costs
- The risk of disruptions in or termination of the operation of the Building
- Risks related to the insurance policy maintained by the Issuer

Risks related to the real estate industry:

- Political, economic, legal and social factors in the Czech Republic could have a material adverse effect
- The risk related to the performance of the Czech economy
- The risk related with the level of inflation, the level of the interest rates and changes thereof
- The risk related to the political developments in the Czech Republic
- The risk related to the unpredictable interpretation of applicable tax rules
- The risk related to the development of the market rents. The Issuer faces a number of general risks related to the real estate industry
- The risk of unforeseeable developments
- The risk of a general market recession and change in demographic factors.
- The risk of development of economic and legal factors
- The risk related to the low liquidity of the Building

Risks related to the Bonds:

- General risks related to the Bonds
- The Bonds as a complex investment instrument
- The risk of additional debt financing being obtained by the Issuer
- The risk related to the interest rate of the Bonds
- The liquidity risk
- The risk related to costs
- The risk of default
- The risk of premature repayment
- The tax risks
- The inflation risk
- The risk of the legality of the acquisition of the Bonds
- The risks arising from the changes of law

Risks related to the Security in favour of the Security Agent:

- The risk related to the value of the Security in favour of the Security Agent
- The risks arising from the Bonds being Secured in favour of the Security Agent
- Risks related to the Security Agent
- The risk related to the fees payable to the Security Agent
- The risk related to the potential set-off of receivables and obligations of the Security Agent

SECURITIES INFORMATION OVERVIEW

Issuer.....	Trianon Building Prague s.r.o.
Bonds.....	Domestic bonds secured in the favour of the Security Agent bearing fixed interest due in 2018 in the expected aggregate nominal value of up to CZK 849,000,000. The Bonds are book-entry bearer bonds.
Face value of a Bond.....	CZK 3,000,000
Issue price.....	99 per cent.
Listing.....	The Issuer has applied for admission of the Bonds to trading on the regulated market of the PSE.
Issue Date	December 20, 2013
Final Redemption Date	December 20, 2018
ISIN	CZ0003511107
Redemption of the face value of the Bonds.....	100.00 per cent, one-off payment on the Issue Date, at Nominal Amount
Interest payment day	Annually, December 20
Interest.....	Fixed rate, 2,964 per cent. per annum on the outstanding Nominal Amount as of the relevant coupon date
Interest calculation convention	BCK Standard 30E/360
Bonds offering.....	Bonds to be offered based on one or more exemptions from public offering under Section 35(2) of the Czech Capital Markets Act.
Status of the Bonds.....	The Bonds constitute direct, general, unconditional and unsubordinated liabilities of the Issuer secured in favour of the Security Agent, which are and will rank <i>pari passu</i> among themselves, and at least <i>pari passu</i> in respect of any present and future unsubordinated liabilities of the Issuer secured in favour of the Security Agent, with the exception of such liabilities preferred by binding mandatory legal provisions.
Security in favour of the Security Agent	(i) First-ranking mortgage over the real estate owned by the Issuer, (ii) pledge of current and future receivables from lease of the real estate; (iii) creation of interest fund.
Use of Proceeds.....	The proceeds will be used for decrease of share capital of the Issuer, repayment of a shareholder loan provided to the Issuer and general corporate purposes of the Issuer.
Negative pledge.....	The Issuer is not entitled to create or permit the creation of any third party security or similar third party right over any of its obligations that would limit the rights of the Issuer to its real estate or any of its other assets, whether current or future, and that would limit the rights of the Issuer to the rental payments under the lease agreements subject to the security in favour of the Bondholders unless the Issuer either (i) ensures that the security of the Bondholders is at least in equal standing to such newly created security or third party right or (ii) obtains prior approval from the meeting of the Bondholders.
Early redemption at the option of the Issuer.....	The Issuer is not entitled to redeem the Bonds prior to the Final Redemption Date at its option with the exception of early redemption of any Bonds held by the Issuer in accordance with

Article 6.5 of the Terms and Conditions.

Early redemption at the option of the Bondholders	The Bondholders are not entitled to require early redemption of the Bonds prior to the Final Redemption Date with the exception of early redemption in accordance with Articles 6.4, 12.4.1 and 12.4.2 of the Terms and Conditions.
Clearing and Settlement	<p>The primary settlement of the Bonds will be made through Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (the “Central Depository”) by delivery-versus-payment method so that the initial purchaser is registered with the Central Depository as the holders of the interest in the Bonds on or before the Issue Date. In order to achieve the primary settlement of the Bonds, the initial purchasers of the Bonds must proceed in accordance with the instructions of the Lead Manager or its agents. In particular, any initial purchaser of the Bonds who is not himself a member of the Central Depository must appoint a local securities broker who is a member of the Central Depository as its agent, and instruct such agent to take all actions required for the primary settlement of the Bonds. There can be no assurance that the Bonds will be duly delivered to the initial purchasers if such initial purchasers or the securities brokers acting as their agents fail to follow all the procedures and the relevant instructions for the primary settlement of the Bonds.</p> <p>After the admission of the Bonds for trading on PSE becomes effective, the Bonds will be traded on PSE and settled in Czech crowns. The trading in the Bonds will be settled through the Central Depository in the ordinary manner in accordance with the rules and operation procedures of the PSE and the Central Depository.</p>
Governing law	Czech law. Czech courts.
Risk factors.....	Potential investors should become acquainted with the chapter “Risk Factors” to familiarize themselves with specific risks accompanying the investment into the Bonds.
Terms and Conditions	The terms and conditions governing the Issuer’s rights and liabilities resulting from the Bonds, and providing detailed information about the issue of the Bonds. The terms and conditions are contained in the chapter “Terms and Conditions”.

II. PŘEHLED

Tento přehled je třeba chápat jako úvod do Prospektu a má investorům poskytnout základní údaje o Emitentovi a Dluhopisech, jak je dále podrobněji vysvětleno v Prospektu. Tento přehled není vyčerpávající a neobsahuje všechny údaje, které by mohly být pro investory zásadní při rozhodování o tom, zda investovat do Dluhopisů. Při zvažování investice do Dluhopisů by investoři měli posoudit Prospekt jako celek, tj. všichni potenciální investoři by měli předem důkladně znát celý Prospekt, včetně účetní závěrky a poznámek. Investoři by měli zejména posoudit rizikové faktory, o nichž pojednává část nazvaná „Rizikové faktory“. Tento přehled není shrnutím ve smyslu Směrnice o prospektu cenného papíru.

STRUČNÝ POPIS EMITENTA

Informace o Emitentovi	Emitent je účelovou organizací realitního podílového fondu, jehož hlavní činností je držba a pronájem komerčních nemovitostí v Praze 4 (Česká republika). Aktiva Emitenta tvoří jedna kancelářská budova a přilehlé pozemky pronajaté několika nájemcům. Emitenta spravuje REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. – manažer fondu jednající jménem ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.
Přehled podnikání	<p>Emitent je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník budovy Trianon na adrese Budějovická 1518/13a 140 00, Praha 4, Česká republika („Budova“) a udržuje a pronajímá kancelářské prostory v Budově. Budova je z větší části pronajata třem významným nájemcům.</p> <p>Ke dni 30. září 2013 byla úhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Emitenta stanovená výnosovou metodou odhadnuta Znaleckým posudkem na 57 100 000 EUR; konkrétně jde o jednu kancelářskou budovu a přilehlé pozemky o celkové pronajimatelné ploše 20 524 m².</p>
Majetková účast	Emitent nemá žádnou majetkovou účast v jiném subjektu.
Většinový společník.....	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.
Finanční údaje	Vybrané zde uváděné finanční údaje pocházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za r. 2011 a 2012 (v obou případech do 31. prosince), které jsou do tohoto Prospektu inkorporovány odkazem a které byly sestaveny v souladu s českými účetními standardy, a tyto finanční údaje by tudíž měly být interpretovány ve spojení se zmiňovanými auditovanými účetními závěrkami. Niž uváděné vybrané mezitímní finanční údaje pocházejí z neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta za období šesti měsíců do 30. června 2013, a z neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta za období šesti měsíců do 30. června 2012, které jsou v obou případech do tohoto Prospektu inkorporovány odkazem a které byly sestaveny v souladu s českými účetními standardy, a tudíž by měly být interpretovány ve spojení se zmiňovanými mezitímními účetními závěrkami.

Rozvaha <i>V tisících Korun českých</i>	K 31. prosinci		K 30. červnu	
	2011 (audit.)	2012 (audit.)	2012 (mezit., neaudit.)	2013 (mezit., neaudit.)
Stálá aktiva celkem	1 002 878	961 625	989 508	947 089
Oběžná aktiva celkem	102 134	139 301	135 637	44 998
Aktiva celkem	1 184 022	1 146 674	1 187 788	1 021 779
Vlastní kapitál celkem.....	495 052	474 298	503 122	466 130
Dlouhodobé závazky celkem	13 810	658 761	673 360	548 298
Krátkodobé závazky celkem.....	9 103	13 578	10 923	7 298
Bankovní úvěry a výpomoci.....	664 092	0	0	0
Pasiva celkem.....	1 184 022	1 146 674	1 187 788	1 021 779

Výkaz zisku a ztrát <i>V tisících Korun českých</i>	Za období končící 31. prosince		Za období končící 30. června	
	2011 (audit.)	2012 (audit.)	2012 (mezit., neaudit.)	2013 (mezit., neaudit.)
Přidaná hodnota.....	54 622	65 283	33 074	35 225
Provozní výsledek hospodaření	27 102	23 079	19 226	21 327
Finanční výsledek hospodaření.....	(31 145)	(11 854)	(6 451)	(31 384)
Výsledek hospodaření za běžnou činnost.....	(3 322)	6 361	8 068	(8 168)
Výsledek hospodaření za účetní období	(3 322)	6 361	8 068	(8 168)
Výsledek hospodaření před zdaněním	(4 043)	11 225	12 775	(10 057)

Podstatné změny finančního stavu..... V období od 31. prosince 2012 do dne sestavení tohoto Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám činnosti a/nebo finančního stavu Emitenta.

Soudní spory a rozhodčí řízení Emitent prohlašuje, že není (a během posledních 12 měsíců ani nebyl) účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo vliv na jeho finanční stav nebo rentabilitu.

Emitent dále prohlašuje, že není (a během posledních 12 měsíců ani nebyl) účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které by mohlo jednotlivě nebo v úhrnu nepříznivě ovlivnit ekonomickou situaci a finanční stav Emitenta nebo jeho propojených osob.

Auditor Emitenta PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00, Praha 4, Česká republika (za období končící 31. prosincem 2011 a 31. prosincem 2012)

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Pobřežní 648/1a, 186 00, Praha 8, Česká republika (za období začínající 1. lednem 2013)

Rizikové faktory..... Rizika týkající se Emitenta:

- Riziko závislosti Emitenta na pronájmu Budovy
- Riziko závislosti Emitenta na platbách nájemného
- Riziko na straně nájemců
- Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemců
- Riziko koncentrace příjmů z nájemních smluv
- Emitent je vystaven kreditnímu riziku
- Emitent je vystaven riziku likvidity
- Emitent je vystaven rizikům konkurence
- Emitent je vystaven riziku ztráty klíčových osob
- Emitent je vystaven rizikům soudního a jiného řízení
- Emitent je vystaven riziku zahájení insolvenčního řízení
- Existuje riziko, že Emitent nebude schopen Dluhopisy refinancovat.

Rizika týkající se budovy Trianon:

- Riziko poškození Budovy a potřeby náhlých oprav
- Riziko týkající se hodnoty Budovy a Pozemků
- Riziko zvýšení cen vstupů
- Riziko přerušení nebo ukončení provozu Budovy
- Rizika spojená s pojištěním Emitenta

Rizika týkající se trhu s nemovitostmi:

- Politické, ekonomické, právní a sociální faktory v České republice by mohly mít podstatný nepříznivý vliv
- Riziko spojené s výkonností české ekonomiky
- Riziko spojené s mírou inflace, výší úrokové míry a jejich změnami
- Riziko spojené s politickým vývojem v České republice
- Riziko spojené s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů
- Riziko spojené s vývojem tržního nájmu. Emitent čelí řadě obecných rizik spojených s realitním sektorem
- Riziko nepředvídatelné události
- Riziko všeobecné hospodářské recese a změny demografických faktorů
- Riziko ekonomických a právních faktorů
- Riziko spojené s nízkou likviditou Budovy

Rizika týkající se Dluhopisů:

- Obecná rizika spojená s Dluhopisy
- Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj
- Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem
- Riziko úrokové sazby z Dluhopisů
- Riziko likvidity
- Riziko nákladů
- Riziko nesplacení
- Riziko předčasného splacení
- Riziko zdanění
- Riziko inflace
- Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů
- Rizika vyplývající ze změny práva

Rizika týkající se Zajištění ve prospěch Agentů pro zajištění:

- Riziko týkající se hodnoty Zajištění ve prospěch Agentů pro zajištění
- Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů ve prospěch Agentů pro zajištění
- Rizika spojená s Agentem pro zajištění ve prospěch Agentů pro zajištění
- Riziko spojené s poplatkem Agentů pro zajištění
- Riziko spojené s možným splnutím pohledávek a závazků Agentů pro zajištění

PŘEHLED ÚDAJŮ O CENNÝCH PAPIRECH

Emitent	Trianon Building Prague s.r.o.
Dluhopisy	Domácí dluhopisy zajištěné v prospěch Agentu pro zajištění s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové hodnotě emise do 849 000 000 Kč splatné v r. 2018. Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele.
Jmenovitá hodnota Dluhopisu.....	3 000 000 Kč
Emisní kurz.....	99 %
Kotace.....	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP.
Datum emise.....	20. prosince 2013
Den konečné splatnosti	20. prosince 2018
ISIN	CZ0003511107
Splatnost jmenovité hodnoty Dluhopisů.....	100 % jmenovité hodnoty, jednorázově k datu emise
Den výplaty úroku.....	Jednou ročně, 20. prosince
Úrok.....	Pevná sazba, 2,964% p.a. z nesplacené jmenovité hodnoty k příslušnému dni kupónu
Konvence pro výpočet úroku	BCK Standard 30E/360
Nabídka Dluhopisů.....	Dluhopisy budou nabízeny na základě jedné nebo více výjimek z veřejné nabídky dle § 35 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.
Status Dluhopisů	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné ve prospěch Agentu pro zajištění, 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 závazkům Emitenta zajištěným ve prospěch Agentu pro zajištění, s výjimkou těch závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění.....	(i) zástavní právo prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, (ii) zástavní právo k pohledávkám ze současných a budoucích nájemních vztahů; (iii) vytvoření úrokového fondu.
Použití výtěžku Emise.....	Výtěžek Emise bude použit ke snížení základního kapitálu Emitenta, splacení půjčky od společníka Emitenta a pro všeobecné korporátní účely Emitenta.
Negativní závazek	Emitent není oprávněn zřídit, ani umožnit zřízení zajištění zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku, včetně nemovitostí a jiného majetku, a která by omezila práva Emitenta k příjmům z nájemních smluv k nemovitostem zatíženým zástavním právem zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů, ledaže Emitent buď (i) zajistí, aby se zástavní právo Vlastníků dluhopisů nacházelo přinejmenším ve stejném postavení, jaké má takto nově zřízené zástavní právo nebo právo třetí osoby, nebo (ii) získá předchozí souhlas schůze Vlastníků dluhopisů.

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	<p>Emitent není oprávněn předčasně splatit Dluhopisy před Dnem konečné splatnosti ze svého rozhodnutí, s výjimkou předčasného splacení jakýchkoli Dluhopisů v držení Emitenta v souladu s odst. 6.5 Emisních podmínek.</p>
Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů	<p>Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni požadovat předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti, s výjimkou předčasné splatnosti v souladu s odst. 6.4, 12.4.1 a 12.4.2 Emisních podmínek.</p>
Zúčtování a vypořádání.....	<p>Primární vypořádání Dluhopisů bude uskutečněno prostřednictvím Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. („Centrální depozitář“) formou dodání Dluhopisů proti zúčtování finančních prostředků, tak, aby výchozí nabyvatel byl zapsán v Centrálním depozitáři jakožto příjemce úroků z Dluhopisů nejpozději v Den emise. V zájmu primárního vypořádání Dluhopisů jsou výchozí nabyvatelé Dluhopisů povinni postupovat dle pokynů Vedoucího manažera nebo jeho zástupců. Zejména platí, že pokud výchozí nabyvatel Dluhopisů sám není členem Centrálního depozitáře, je povinen jmenovat svým zástupcem místního obchodníka s cennými papíry - člena a nařídit mu, aby provedl všechny úkony potřebné k primárnímu vypořádání Dluhopisů. Nelze garantovat řádné dodání Dluhopisů výchozím nabyvatelům, pokud tyto výchozí nabyvatelé nebo je zastupující obchodníci s cennými papíry nesplní všechny postupy a příslušné pokyny potřebné k primárnímu vypořádání Dluhopisů.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.</p>
Rozhodné právo.....	<p>České právo, české soudy.</p>
Rizikové faktory	<p>Potenciální investoři by se měli obeznámit s částí nazvanou „<i>Rizikové faktory</i>“, v níž se dočtou o specifických rizicích spojených s investicí do Dluhopisů.</p>
Emisní podmínky	<p>Emisní podmínky, kterými se řídí práva a povinnosti Emitenta z Dluhopisů a které obsahují podrobné údaje o emisi Dluhopisů. Emisní podmínky jsou uvedeny v části nazvané „<i>Emisní podmínky</i>“.</p>

III. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

1. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA

(a) *Závislost Emitenta na pronájmu Nemovitostí*

Emitent podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na trvající existenci nájemců ochotných a schopných hradit nájem za pronájem Budovy (či její části) (jak je tento pojem definován níže). Pokud by došlo k ukončení nájemních smluv (jejich uplynutím či jinak) nebo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta. Toto platí zejména ve vztahu k České spořitelně, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, IČ 45244782 (dále jen „ČS“ nebo „Česká spořitelna, a.s.“) která je hlavním nájemcem Budovy.

(b) *Závislost Emitenta na platbách nájemného*

Emitent je závislý na včasém a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy Emitenta závisí do značné míry na době zbývajících do ukončení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

(c) *Rizika na straně nájemců*

Rizika na straně nájemců Budovy (mimo jiné zahrnující riziko ztráty klíčových osob nájemců, riziko dodržování platných právních norem a riziko konkurence v rámci hospodářské soutěže) se bezprostředně dotýkají Emitenta. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

(d) *Riziko ukončení nájemní smlouvy*

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce nebo většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. To by platilo zejména v případě výpovědi ze strany České spořitelny, a.s., která je dominantním nájemcem Nemovitostí. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců 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, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Nájemní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a dvěma ze tří největších nájemců Budovy jsou uzavřeny na dobu určitou a budou ukončeny v první polovině roku 2014 s tím, že Emitent neočekává jejich prodloužení. Riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě ukončení výše uvedených nájemních smluv schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za

srovnatelných podmínek, by mohlo negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

(e) *Riziko koncentrace příjmů z nájemních smluv*

Česká spořitelna, a.s. je dominantním nájemcem Nemovitostí, který si k datu prospektu celkově pronajímá přibližně 56,96% plochy Nemovitostí. Emitent je tedy vysoce závislý na příjmech od tohoto nájemce a je vystaven zvýšeným rizikům na straně České spořitelny, a.s., jako nájemce, a riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany České spořitelny, a.s. Tato skutečnost by mohla mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

(f) *Kreditní riziko*

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu Nemovitostí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí, které by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta a jeho výsledky podnikání a možnost splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

(g) *Riziko likvidity*

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Emitent za účelem splacení Půjčky společníka a snížení základního kapitálu zamýšlí provést výplatu svých ostatních kapitálových fondů ve výši 149 210 000 Kč, čímž může dojít k omezení disponibilních zdrojů Emitenta. Emitent je vystaven riziku likvidity v případě opožděných plateb nájemného (příjmů) a předčasné splatnosti závazků (výdajů) Emitenta, které by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta a jeho výsledky podnikání a možnost splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

(h) *Riziko konkurence*

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

(i) *Riziko ztráty klíčových osob*

Klíčové osoby Emitenta a společníka 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 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.

(j) *Soudní a jiná řízení*

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

(k) *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

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

(l) Riziko refinancování dluhopisů

I v případě řádného plnění všech závazků nájemců vůči Emitentovi je možné, 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. Není přitom jisté, že opětovné financování závazku vyplývajících z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak závazkům z vydaných 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 projeвило na hospodářské situaci Emitenta.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE BUDOVY TRIANON

(a) Riziko poškození Nemovitostí a potřeby náhlých oprav

V případě, že budou Nemovitosti výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agentu pro zajištění splatit závazky vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji Nemovitostí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat tyto Nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

(b) Riziko týkající se hodnoty Budovy a Pozemků

Fond, pod nějž Emitent spadá, má zákonnou povinnost připravit každoročně dvakrát ocenění Budovy a Pozemků (jak je tento pojem definován níže) (Budova a Pozemky dále společně jen jako „Nemovitosti“) pro účely své výroční zprávy. Ocenění Nemovitostí, ke kterým má být Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených Nemovitostí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených Nemovitostí dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.

(c) Riziko cen vstupů

Při provozu Nemovitostí dochází k extenzivnímu využití vody, elektrické a tepelné energie. Nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nájemců a tím i k negativnímu dopadu na jejich schopnost platit Emitentovi nájemné.

(d) *Riziko přerušeni nebo ukončení provozu*

Při dlouhodobém přerušeni nebo ukončení provozu Nemovitostí z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech nájemců Nemovitostí. Takový výpadek v příjmech Emitenta by mohl v konečném důsledku negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

(e) *Rizika spojená s pojištěním Emitenta*

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Pojištění majetku Emitenta je sjednáno na krytí 100% nákladů na znovuvybudování pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány závazky spojené s Dluhopisy.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ČESKÉHO TRHU S NEMOVITOSTMI

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

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi či jednotlivým nájemcům mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Ke dni tohoto Prospektu platí, že od 1. ledna 2014 nabude účinnosti rozsáhlá reforma českého soukromého práva, jejíž součástí bude přijetí nového občanského zákoníku nahrazující současné základní kodex českého soukromého práva. Aplikaci a výklad těchto nových právních norem nelze jednoznačně předvídat. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

(b) *Rizika spojená s výkonností české ekonomiky*

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

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

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

(d) *Rizika spojená s politickým vývojem v České republice*

Poslední všeobecné volby do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky se konaly v říjnu roku 2013. Výsledek těchto parlamentních voleb jednoznačně neurčil dominantní politickou stranu nebo formaci, která by mohla sestavit vládu bez potřeby vstupu do koalice s jinými stranami. Koalice České strany sociálně demokratické, Hnutí ANO 2011 a Křesťanské a demokratické unie – Československé strany lidové schválila dne 16. prosince 2013 koaliční smlouvu a vyjednává o sestavení vlády. K datu tohoto Prospektu nebyla sestavena vláda. Tato skutečnost může mít nepříznivý dopad na celkovou stabilitu českého státu a tedy i na podnikání a hospodářskou a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže nikterak zaručit, že nová vláda bude pokračovat v hospodářské, finanční a regulatorní politice předchozí vlády a že jakékoli změny této politiky nebudou mít závažný negativní dopad na podnikání a hospodářskou a finanční situaci nebo výsledky provozů jednotlivých nájemců a tím i Emitenta.

(e) *Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů*

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

(f) *Riziko související s vývojem tržního nájmu*

Tržní nájem nebytových prostor odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s nebytovými prostory. Emitent je tedy vystaven riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence a to pokud by nabídka nebytových prostor v podstatné míře převážila poptávku po nájmu nebytových prostor. Případné snižování tržního nájmu by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta.

(g) *Riziko nepředvídatelné události*

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo 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.

(h) *Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů*

Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit ve vývoji hospodářského výsledku Emitenta. 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 nájemců platit Emitentovi nájem v původní výši, což by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči vlastníkům dluhopisů.

(i) *Ekonomické a právní faktory*

Služby v oblasti pronájmu nebytových prostor a služby s tím spojené jsou velmi závislé na stavu a vývoji ekonomiky a to nejen domácí, ale i zahraniční. Výdaje nájemců za tyto služby mohou při nepříznivém vývoji ekonomiky klesat rychleji než v jiných sektorech ekonomiky. Rovněž mohou nastat zásadní změny v oblasti legislativy, které mohou mít negativní dopad na podnikání nájemců. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.

(j) *Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí*

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

4. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

Rizika spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

(a) *Obecná rizika spojená s Dluhopisy*

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

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- 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 na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a

- 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.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(b) *Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj*

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(c) *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

(d) *Riziko úrokové sazby z Dluhopisů*

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

(e) *Riziko likvidity*

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování 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. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(f) *Poplatky*

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na

jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

(g) *Riziko nesplacení*

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý závazek 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, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na hodnotě Nemovitostí, schopnosti Emitenta pronajímat Budovu a na schopnosti nájemníků Budovy řádně a včas platit stanovené nájemné a další platby. V případě, že by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů.

(h) *Riziko předčasného splacení*

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

(i) *Riziko zdanění*

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, 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 neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

(j) *Riziko inflace*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(k) *Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů*

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

(l) *Rizika vyplývající ze změny práva*

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

5. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ZAJIŠTĚNÍ VE PROSPĚCH AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

(a) *Riziko týkající se hodnoty Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění*

Tržní hodnota Nemovitostí, k nimž má být Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění zřízeno, byla stanovena dne 30. září 2013 na základě odborného ocenění výnosovou metodou, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností EQUITA Consulting, a.s. na 57 100 000 EUR. Navíc má fond, pod nějž Emitent spadá, zákonnou povinnost každý rok dvakrát Nemovitosti ocenit pro účely svých výročních zpráv. Minimální výše hodnoty těchto Nemovitostí musí v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě Nemovitostí maximálně 65%.

(b) *Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů ve prospěch Agentu pro zajištění*

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k Nemovitostem a pohledávkám z nájemních smluv ve prospěch Agentu 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, Agentu pro zajištění. Za účelem konstrukce věřitelské solidarity, jak je upravena v Emisních podmínkách, pak musí být Agent pro zajištění současně vlastníkem alespoň jednoho dluhopisu. Agent pro zajištění je tak ve vztahu ke každému peněžitému závazku Emitenta na základě Dluhopisů, společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů. Žádný jiný věřitel není vůči ostatním věřitelům společným a nerozdílným věřitelem Emitenta. Veškerou zajišťovací dokumentaci uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem. Agent pro zajištění by pak měl být oprávněn (jako společný a nerozdílný věřitel) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů. Agent pro zajištění by rovněž měl být oprávněn v rámci případného insolvenčního řízení přihlásit pohledávku v celé výši. Nicméně pokud některý z Vlastníků dluhopisů uplatní v rámci insolvenčního řízení svou pohledávku samostatně, bude evidován jako nezajištěný věřitel a Agent pro zajištění již nebude schopen pohledávku v tomto rozsahu uplatnit z pozice zajištěného věřitele. Takovým postupem navíc může vzniknout škoda ostatním Vlastníkům dluhopisů, a to zejména ve formě snížení jejich uspokojení z výtěžku zástavy.

Jelikož však české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agentu pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů, s interpretací některých ustanovení obsažených v Emisních podmínkách, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Vlastníků dluhopisů, kteří nejsou v postavení zajištěného věřitele, zajištění či jeho realizaci, nebo přihlášení celé pohledávky Agentem pro zajištění a následné uspokojení celé pohledávky ze zástavy tak, jak jsou tyto kroky v tomto Prospektu předvídaný. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby zajištění Dluhopisů ve prospěch Agentu pro zajištění 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 ve prospěch Agentu pro zajištění, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů.

Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/fungování zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména článek 3.1), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zřizovaného zajištění ve prospěch Agentu pro 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 ve prospěch Agentu pro zajištění. Tato skutečnost může mít negativní vliv na splnění závazků vyplývajících z Dluhopisů.

Zástavní právo k Nemovitostem bude navíc zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí vklad do katastru nemovitostí. Pokud by k jeho zřízení nedošlo a Vlastníci dluhopisů v důsledku toho požadovali předčasné splacení Dluhopisů, může existovat riziko, že Emitent nebude schopen v daném čase zajistit refinancování. V takovém případě by se Emitent mohl dostat do prodlení

s plněním svých závazků z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora, a to i vzhledem k tomu, že Dluhopisy v takovém případě nebudou ještě zajištěny zástavním právem k Nemovitostem.

(c) Rizika spojená s Agentem pro zajištění

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajišťovány

(i) zástavním právem k Nemovitostem ve vlastnictví Emitenta; a

(ii) zástavním právem k pohledávkám z nájemních smluv Emitenta s nájemci Budovy, a dále pohledávkami z kterýchkoli nájemních smluv, které mezi Emitentem a třetími osobami budou uzavřeny v budoucnosti, a to až do doby splacení veškerých závazků z Dluhopisů.

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

Emitent nemůže vyloučit, že dojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru a nahrazení Agentu pro zajištění bude postupovat s dostatečnou obezřetností nelze vyloučit, že na osobu, která stávajícího Agentu pro zajištění nahradí, zřízené zajištění nepřejde a bude nutné zajištění zřídít znovu ve prospěch nového Agentu 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 Agentu pro zajištění veškerou součinnost, nemůže Emitent zaručit, že tato součinnost ze strany Agentu pro zajištění bude poskytnuta. Emitent je v souvislosti se změnou Agentu pro zajištění povinen postupovat v souladu s článkem 3.1.2. Emisních podmínek.

(d) Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním ve prospěch Agentu pro zajištění, jak je uvedeno v článku 3.1.1 Emisních podmínek. V případě realizace Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění, bude výtěžek krácen o odměnu Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na jednorázovou odměnu ve výši 1,5% z částky získané z realizace Zajištění.

(e) Riziko spojené s možným splnutím pohledávek a závazků Agentu pro zajištění

Česka spořitelna, a.s., která je hlavním nájemcem Budovy, vykonává současně funkci Agentu pro zajištění. V případě, kdy by se Česká spořitelna, a.s., jako Agent pro zajištění, domáhala plnění ze strany nájemců Nemovitostí ve prospěch Vlastníků dluhopisů, budou jednotliví nájemci Budovy muset plnit přímo Agentovi pro zajištění. Takto dochází ke vzniku pohledávky Agentu pro zajištění za nájemci Budovy, včetně České spořitelny, a.s., jako hlavního nájemce, a závazek České spořitelny, a.s. hradit nájem bude nově splatný nikoliv Emitentovi, ale přímo Agentovi pro zajištění. Přestože v prvním uvedeném případě vystupuje Česká spořitelna, a.s. jako zástupce Vlastníků dluhopisů a v druhém vystupuje sama za sebe, existuje teoretické riziko, že by soud mohl vykládat souběh povinnosti České spořitelny, a.s., jako nájemce, a pohledávek České spořitelny, a.s., jako Agentu pro zajištění, jako případ splnutí závazků a pohledávek v jedné osobě. V takovém případě by hrozilo riziko, že by soud mohl považovat závazky České spořitelny, a.s. za splacené ve chvíli, kdy se Česká spořitelna, a.s., jako Agent pro zajištění, bude domáhat přímého plnění z nájemních smluv, což může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(f) *Riziko spojené s možným střetem zájmů České spořitelny, a.s.*

Česka spořitelna, a.s., která je hlavním nájemcem Budovy, vykonává současně funkci Agentu pro zajištění, Administrátora Emise, Kodačního agenta a Vedoucího manažera Emise. V případě realizace zajištění může dojít ke střetu zájmů České spořitelny, a.s. při výkonu výše uvedených funkcí, což může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

IV. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na internetové adrese Emitenta www.trianon.cz lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	Dokument	str.
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2011	Výroční zpráva Emitenta za rok 2011	7 až 18
Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31.12.2011	Výroční zpráva Emitenta za rok 2011	5 až 6
Mezitímní účetní závěrka za minulé období končící 30. červnem 2012*	Mezitímní účetní závěrka za období končící 30. červnem 2012	
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2012	Výroční zpráva Emitenta za rok 2012	7 až 17
Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31.12.2012	Výroční zpráva Emitenta za rok 2012	6
Mezitímní účetní závěrka za běžné období končící 30. červnem 2013**	Mezitímní účetní závěrka za období končící 30. červnem 2013	

* Neauditovaná. V rozsahu týkajícím se běžného období k červnu 2012 (tj. za prvních šest měsíců r. 2012); pro vyloučení pochybností se sloupec označen „minulé období“ vztahuje k období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011, tj. do tohoto Prospektu se neinkorporuje.

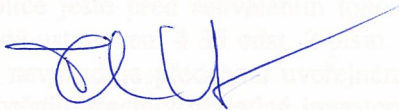
** Neauditovaná. V rozsahu týkajícím se běžného období k červnu 2013 (tj. za prvních šest měsíců r. 2013); pro vyloučení pochybností se sloupec označen „minulé období“ vztahuje k období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012, tj. do tohoto Prospektu se neinkorporuje.

IV. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Trianon Building Prague s.r.o., se sídlem na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 265 04 006, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

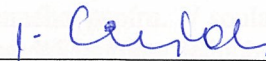
V Praze, dne 18. prosince 2013

Trianon Building Prague s.r.o.



Filip Kubricht

jednatel



Wolfgang Lunardon

jednatel



VI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1. UMÍSTĚNÍ A UPSÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou prostřednictvím Vedoucího manažera Emise nabídnuty k úpisu/koupi v České republice investorům (tuzemským či zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy. Investoři budou osloveni Vedoucím manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky k úpisu/koupi Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů byl Emitentem po konzultaci s Emisním manažerem stanoven na 99% jmenovité hodnoty Dluhopisů. V průběhu lhůty pro upisování (začínající dnem 18. prosince 2013 a končící vydáním Dluhopisů k Datu emise) dochází k alokaci Dluhopisů jednotlivým investorům. Emitentem nejsou na vrub investorů účtovány žádné náklady či poplatky.

Dluhopisy budou nabízeny na základě jedné nebo více výjimek z veřejné nabídky dle § 35 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent nebo Vedoucí manažer (včetně distribuce tohoto Prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Prospektu ze strany ČNB a jeho uveřejněním, bude činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 písm. c) a d) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že (i) jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu převyšuje částku 100 000 EUR (resp. ekvivalent této částky v korunách českých) a (ii) Dluhopisy mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně 100 000 EUR (resp. ekvivalent této částky v korunách českých). Emitent ani Vedoucí manažer nebudou vázáni jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi Dluhopisů, pokud by emisní kurz, resp. emisní cena, takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent 100 000 EUR.

Dluhopisy budou na trhu umístěny Vedoucím manažerem v souladu se Smlouvou o obstarání emise dluhopisů na tzv. „best efforts“ bázi, tj. Vedoucí manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v předpokládaném objemu Emise byly na finančním trhu umístěny (tj. upsány a/nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, není Vedoucí manažer povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit. Vedoucí manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádný pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

S Vedoucím manažerem hodlá Emitent uzavřít smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat, a závazek Vedoucího manažera upsat a koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů. Detailní podmínky nabídky, provizí, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a evidence prvonabyvatelů Dluhopisů budou stanoveny ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů, která bude uzavřena bez zbytečného odkladu po stanovení konečných podmínek Emise. Po dohodě Emitenta s Vedoucím manažerem mohou být Dluhopisy (i) upsány přímo koncovými investory a/nebo (i) nejdříve upsány v dohodnutém poměru Vedoucím manažerem a následně (ten samý pracovní den) nakoupeny v rámci sekundárního trhu koncovými investory od Vedoucího manažera.

V rámci primárního úpisu budou Dluhopisy připsány ve prospěch Vedoucího manažera v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedené Centrálním depozitářem proti zaplacení emisního kurzu na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem Vedoucímu manažerovi.

2. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ EMITENTA

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.

Vedoucí manažer je oprávněn provádět v souladu s příslušnými právními předpisy 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. Vedoucí manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit. Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).

3. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a 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**“) 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 rezidenty 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 nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či 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. Veškeré právní úkony 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 nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Emitent a Vedoucí manažer žádají veškeré 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 Prospekt, včetně jeho případných dodatků, 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 tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabyvá jakýkoli Dluhopis, 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.

4. ZÁJEM TŘETÍCH OSOB NA NABÍDCE

Česka spořitelna, a.s., která je hlavním nájemcem Budovy, vykonává současně funkci Agenta pro zajištění, Administrátora Emise, Kotačního agenta a Vedoucího manažera Emise. Emitent si není vědom žádného dalšího zájmu České spořitelny, a.s. na nabídce ani zájmu dalších třetích osob na nabídce.

VII. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Trianon Building Prague s.r.o., se sídlem na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 265 04 006, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315 (dále jen „**Emitent**“), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 849 000 000 Kč (osm set čtyřicet devět milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos, splatné v roce 2018 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 4. prosince 2013 a rozhodnutím REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s. ze dne 12. listopadu 2013. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003511107. Název Dluhopisu je „Trianon Building Prague s.r.o. 2,964%/2018“.

Závazky z Dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem prvního pořadí ve prospěch Agenta pro zajištění (jak je definován níže) k (i) Nemovitostem (jak jsou tyto definovány níže) a (ii) Pohledávkám (jak jsou tyto definovány níže). Emitent je dále za účelem zajištění plateb z Dluhopisů ve prospěch Agenta pro zajištění povinen vytvořit Úrokový fond (jak je definován níže).

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2013/13855/570 ke sp. zn.: Sp/2013/46/572 ze dne 19. prosince 2013, které nabylo právní moci dne 19. prosince 2013, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetové stránce Emitenta www.trianon.cz.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Česká spořitelna, a.s., se sídlem na adrese Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále též jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Kopie Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v [článku 11.1.1](#) těchto Emisních podmínek.

Činnosti kotačního agenta ve vztahu k Emisi zajišťuje jako kotační agent Česká spořitelna, a.s. (dále též jen „**Kotační agent**“).

Emitent požádal prostřednictvím Kotačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodu na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“), a to nejpozději k Datu emise (jak je tento pojem definován níže). V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry.

Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta a k pohledávkám z nájmu ve prospěch Agenta pro zajištění. Činnosti agenta pro zajištění (dále též jen „**Agent pro zajištění**“) ve vztahu k Dluhopisům bude vykonávat Česká spořitelna, a.s. na základě smlouvy s agentem pro zajištění (dále též jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v [článku 11.1.1](#) těchto Emisních podmínek.

Emitent se rovněž zavázal k vytvoření Úrokového fondu.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaný objem emise

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 3 000 000 Kč (slovy: tři miliony korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 849 000 000 Kč (osm set čtyřicet devět milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován.

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i 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 mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

1.4 Převod Dluhopisů

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 zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009.

Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 20. prosince 2013 (dále jen „**Datum emise**“). Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise. Lhůta pro upisování Dluhopisů začíná 18. prosince 2013 a končí vydáním Dluhopisů k Datu emise.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 99 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty prostřednictvím vedoucího manažera Emise, společnosti Česká spořitelna, a.s. (dále též „**Vedoucí manažer**“), k úpisu, resp. koupi, domácím či zahraničním investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy.

Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, příp. Vedoucího manažera, bude-li upisovat Dluhopisy, a to i za použití prostředků komunikace na dálku, počínaje 18. prosincem 2013 v souladu s příslušnými právními předpisy. S Vedoucími manažerem (bude-li upisovat Dluhopisy) hodlá Emitent uzavřít smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat, a závazek Vedoucího manažera upsat a koupit, Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů.

Dluhopisy budou v příslušný den vypořádání dohodnutý ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů připsány investorům v evidenci Vlastníků dluhopisů proti zaplacení emisního kurzu (resp. emisní ceny zohledňující případný odpovídající alikvotní úrokový výnos) na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem upisovateli/upisovatelům.

3. STATUS

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné zástavním právem k Nemovitostem a Pohledávkám ve prospěch Agentu pro zajištění, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta ve prospěch Agentu pro zajištění, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.1 Zajištění Dluhopisů ve prospěch Agentu pro zajištění a Agent pro zajištění

3.1.1 Zajištění Dluhopisů ve prospěch Agentu pro zajištění

Závazky Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajištěny ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím aktivům (dále jen „**Zajištění**“):

(a) Nemovitosti (dále jen „**Nemovitosti**“):

- budova č.p. 1518, postavená na pozemku parc. č. 310/182, v katastrálním území Michle, obec Praha, zapsaná u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle;
- pozemek parc. č. 310/182, o výměře 3 231 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle;
- pozemek parc. č. 310/126, o výměře 3 413 m², ostatní plocha, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle;
- pozemek parc. č. 3275/7, o výměře 44 m², ostatní plocha, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle;
- pozemek parc. č. 306, o výměře 893 m², ostatní plocha, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle.

(b) Pohledávky z následujících nájemních smluv (dále jen „**Pohledávky**“):

- Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi Emitentem a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 15. listopadu 2013;
- Smlouva o nájmu parkovacích stání mezi Emitentem a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 15. listopadu 2013;

- Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi Emitentem a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 26. února 2009 ve znění Nového úplného znění smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 14. října 2011 a Souhrnného dodatku k nájmním smlouvám ze dne 15. listopadu 2013;
- Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi Emitentem a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 15. dubna 2009 ve znění Souhrnného dodatku k nájmním smlouvám ze dne 15. listopadu 2013;
- Smlouva o nájmu parkovacích stání mezi Emitentem a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 1. března 2012 ve znění Souhrnného dodatku ke smlouvám o nájmu parkovacích stání ze dne 15. listopadu 2013;
- Smlouva o nájmu parkovacích stání mezi Emitentem a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 12. března 2012 ve znění Souhrnného dodatku ke smlouvám o nájmu parkovacích stání ze dne 15. listopadu 2013;
- Smlouva o nájmu parkovacích stání ze dne 11. října 2012 ve znění Souhrnného dodatku ke smlouvám o nájmu parkovacích stání ze dne 15. listopadu 2013;
- Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi Emitentem a TNS AISA, s.r.o. ze dne 20. dubna 2009, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. srpna 2010, dodatku č. 2 ze dne 27. září 2010, dodatku č. 3 ze dne 10. ledna 2011, dodatku č. 4 ze dne 21. ledna 2011 a dodatku č. 5 ze dne 15. února 2012;
- Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi Emitentem a AVAST Software a.s. ze dne 29. dubna 2009, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. dubna 2011, dodatku č. 2, dodatku č. 3 ze dne 12. března 2012;
- Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi Emitentem a Gastro Budějovická s.r.o. ze dne 1. října 2009, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. února 2011 a dodatku č. 2;
- a dále pohledávkami z kterýchkoli nájmních smluv, které mezi Emitentem a třetími osobami budou případně uzavřeny po datu tohoto Prospektu.

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

Ve snaze zlepšit postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého závazku Emitenta. Jde o způsob zajištění Dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven.

Zástavní právo k Nemovitostem má být zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí. Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti Zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména [článku 3.2.3](#)) ani obdobného způsobu zajištění, nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, které by případně mohlo oslabit či vyloučit vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění. Ačkoliv Emitent se zavazuje vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění bylo platné a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné obtíže či prodlení při jeho zápisu či výkonu.

3.1.2 Agent pro zajištění

Činností Agentu pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům je pověřena Česká spořitelna, a.s. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony ve vztahu k Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění uzavřenou mezi Emitentem a Agentem

pro zajištění. Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora, případně v sídle Emitenta.

Při plnění funkce Agenta pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1), jak je uvedeno níže. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení, apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agenta pro zajištění ze strany Agenta pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním k výkonu takové činnosti. 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 Agenta pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agenta pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek.

3.1.3 Agent pro zajištění jako společný a nerozdílný věřitel

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

3.1.4 Zřízení Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění

Emitent na vlastní náklady zřídí nebo zajistí zřízení zástavního práva k Pohledávkám ve prospěch Agentu pro zajištění k Datu emise. Za účelem zřízení zástavního práva k Pohledávkám Emitent a Agent pro zajištění uzavřou zástavní smlouvu. Pokud dojde po datu tohoto Prospektu k ukončení, změně nebo vzniku nájemního vztahu mezi Emitentem a třetí osobou, oznámí Emitent takovou skutečnost písemně Agentovi pro zajištění a uzavře s Agentem pro zajištění dodatek k příslušné smlouvě o zástavě pohledávek, který takové ukončení, změnu nebo vznik nájemního vztahu zohlední, přičemž taková změna bude Vlastníkům dluhopisů oznámena v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Emitent ve lhůtě 90 (devadesáti) dnů od Data emise a na vlastní náklady zřídí nebo zajistí zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Agentu pro zajištění. Za účelem zřízení zástavního práva k Nemovitostem Emitent a Agent pro zajištění uzavřou zástavní smlouvu a Emitent podá návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. O vkladu zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude Emitent neprodleně informovat Agentu pro zajištění.

Emitent bude Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů.

3.1.5 Postup v případě prodloužení se zřízením Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění ve lhůtách uvedené v článku 3.1.4 či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění ve shora uvedeném rozsahu, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 (pět) Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke

zřízení Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcijí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Administrátorovi doručena (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

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

3.1.6 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým Vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění (které je zřízeno pouze ve prospěch Agentu pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění, pak rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků (jak je tento pojem definován v článku 9.1 těchto Emisních podmínek). O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavního práva v souladu se zákonem.

3.1.7 Postup Agentu pro zajištění při vymáhání závazků a výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků a následně Schůze v souladu s článkem 3.1.6 rozhodne o vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případném výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění (včetně způsobu výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně výkonu Zajištění určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění a odměny ve výši 1,5 % z výtěžku realizace Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat Vlastníky dluhopisů o postupu výkonu a o obsahu každého podstatného oznámení nebo dokladu, který v souvislosti s výkonem Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění obdrží či vyhotoví, a to způsobem určeným v příslušném rozhodnutí Schůze. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

3.1.8 Úrokový fond

Emitent zřídí zvláštní fond představovaný prostředky na běžném účtu vedeném u Administrátora za účelem soustředění finančních prostředků sloužících ke splacení úrokových výnosů z Dluhopisů (dále jen „**Úrokový fond**“) a nejpozději do 31. ledna 2014 do tohoto fondu vloží peněžní prostředky ve výši odpovídající nejméně ročnímu úrokovému výnosu ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů. Prostředky v Úrokovém fondu bude spravovat na základě zvláštní smlouvy Agent pro zajištění.

Prostředky uložené v Úrokovém fondu mohou být přede Dnem konečné splatnosti použity Emitentem pouze k výplatě úrokových výnosů z Dluhopisů, a to za předpokladu, že s takovým použitím projeví písemný souhlas Agent pro zajištění. V případě využití prostředků z Úrokového fondu k výplatě úrokových výnosů je Emitent povinen nejpozději do 31. ledna následujícího po takovém použití prostředků Úrokový fond doplnit tak, aby výše prostředků v tomto fondu odpovídala alespoň ročnímu úrokovému výnosu ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů.

4. NEGATIVNÍ ZÁVAZEK A DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA

4.1 Negativní závazek

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Závazků zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku, včetně Nemovitosti, nebo příjmům, včetně příjmů z nájemních smluv ve vztahu k Nemovitosti, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny alespoň rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením schůze Vlastníků dluhopisů podle článku 12 těchto Emisních podmínek.

Ustanovení předcházejícího odstavce neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- (a) zřízená za účelem zajištění jakýchkoli Závazků Emitenta (s výjimkou závazků popsanych dále v pododstavcích (b) až (f)), které ve svém úhrnu nepřesáhnou 35 % (třicet pět procent) hodnoty všech aktiv Emitenta vykázaných v poslední auditované účetní závěrce Emitenta; nebo
- (b) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta nebo v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi Emitenta; nebo
- (c) váznoucí na majetku Emitenta k datu emise Dluhopisů; nebo
- (d) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (e) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění závazků vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením tohoto majetku nebo jeho části Emitentem; nebo
- (f) zřízená ve druhém pořadí (za Zajištěním ve prospěch Agentu pro zajištění v prvním pořadí) za účelem zajištění plánovaných půjček Emitentovi ze strany jeho společníka;
- (g) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

„**Závazky**“ znamená závazky Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky (jistinu, příslušenství) vyplývající z dluhového financování (úvěry, půjčky, dluhopisy, atd.), včetně ručitelských závazků (mj. ve formě ručitelského prohlášení či jiné formy ručení, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného závazku).

4.2 Další závazky Emitenta

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu k němu vždy splněn finanční ukazatel LTV (jak je definován níže).

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV je definován jako:

$$LTV = U / N$$

Kde:

- U znamená k okamžiku, kdy je LTV poměřován, celkovou jmenovitou hodnotu vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů; a
- N znamená poslední aktuální tržní hodnotu Nemovitostí stanovenou společností EQUITA Consulting s.r.o. nebo jinou společností s obdobnou reputací na trhu nemovitostí akceptovatelnou pro Administrátora.

Pro dodržování ukazatele LTV platí, že musí být v okamžiku hodnocení LTV **maximálně 65 %** (šedesát pět procent).

Hodnocení ukazatele LTV bude poprvé provedeno Agentem pro zajištění k Datu emise a následně každý rok k výročí Data emise (na základě aktuálního objemu nesplacené části Emise a aktualizované tržní hodnoty Nemovitostí, kterou je Emitent povinen každoročně zajistit a bez prodlení po jejím zajištění předložit Agentovi pro zajištění). Výpočty LTV, tržní hodnota Nemovitostí a způsob jejího stanovení budou Vlastníkům dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v tištěné verzi v Určené provozovně Administrátora v běžné pracovní době.

Ukazatel LTV bude vždy hodnocen na základě posledního ocenění nebo posledního aktualizovaného ocenění tržní hodnoty Nemovitostí.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, uvědomí Agent pro zajištění neprodleně o této skutečnosti Emitenta a vyzve jej ke zřízení zvláštního účtu (dále jen „**LTV účet**“). Do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení výzvy Agentem pro zajištění dle přechozí věty je Emitent povinen zřídit LTV účet a vložit na něj takovou částku, aby ukazatel LTV dosahoval hodnoty požadované v tomto článku 4.2 Emisních podmínek, přičemž výši této částky vypočte a sdělí Emitentovi Agent pro zajištění ve výzvě dle přechozí věty. Dispozice s prostředky na LTV účtu bude omezena na platby v souvislosti s Dluhopisy a Emitent bude oprávněn disponovat s částkou na LTV účtu pouze za předpokladu, že s takovou dispozicí částky na LTV účtu projeví Agent pro zajištění přechozí písemný souhlas.

5. VÝNOS

5.1 Způsob úročení, Výnosové období

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,964% p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny ročně zpětně, vždy k 20. prosinci každého roku (každý takový den dále jen „**Den výplaty úroků**“). Prvním Dnem výplaty úroků bude 20. prosinec 2014.

Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínaje Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující období počínaje Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech (BCK Standard 30E/360)), přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní.

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k 1 (jednomu) Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) platné pro takové Výnosové období a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa matematicky.

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 20. prosinci 2018 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 6.4, 9, 12.4.1, a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

6.4.1 Příklad předčasného splacení

Pokud dojde ke Změně ovládnání ve vztahu k Emitentovi (dále jen „**Příklad předčasného splacení**“), oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen „**Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení**“). V Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uvede Emitent i rámcové

důvody vedoucí k Případu předčasného splacení a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.

„**Změna ovládání**“ nastane, pokud REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 51% obchodního podílu, tvořícího základní kapitál Emitenta nebo jinak přestane ovládat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.

6.4.2 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoli Vlastník dluhopisů může nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní poté, co bylo Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uveřejněno, dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevěde, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 9.2 těchto Emisních podmínek.

6.4.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho 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 6.4.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.5.1 Předčasné splacení z daňových důvodů

Dluhopisy mohou být dle rozhodnutí Emitenta zcela, ale nikoli zčásti, předčasně splaceny před stanoveným Datem splatnosti, jestliže v důsledku jakékoli změny nebo doplnění právních předpisů České republiky nebo v důsledku jakékoli změny nebo doplnění oficiálního výkladu nebo aplikace těchto předpisů, kdy takové doplnění nebo změna nabude účinnosti k Datu emise nebo po takovém dni, bude Emitent povinen zaplatit jakékoliv dodatečné daně, poplatky, odvody či jiné platby v souvislosti s Dluhopisy.

6.5.2 Oznámení Emitenta o předčasném splacení

K předčasnému splacení Dluhopisů z daňových důvodů dojde na základě oznámení Emitenta o předčasné splatnosti doručeného písemně Administrátorovi a dále též oznámeného Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen „**Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti**“) nejpozději 45 (čtyřicet pět) dnů po nabytí účinnosti změny dle článku 6.5.1. Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí postupem podle těchto Emisních podmínek v Den výplaty úroků bezprostředně následující po Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů, ne však dříve než 60 dnů po Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů, jmenovité hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem.

6.6 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů dle článků 6.4 a 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

6.7 Domněnka splacení

Všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4 považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových

výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článku 5, 6, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů 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 dní také jen „**Den výplaty**“).

7.3 Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

„Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn 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 bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „Instrukce“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). 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 spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto [článku 7.5](#) těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odesána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto [článkem 7.5](#) těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto [článku 7.5](#) těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odesána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad.

Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto [článku 7.5](#) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

8. ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

9.1 Případy neplnění závazků

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

(a) *Neplacení*

jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než deset (10) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora; nebo

(b) *Porušení jiných závazků*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoliv svůj závazek (jiný než uvedený pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než čtyřicet pět (45) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních závazků Emitenta*

(i) jakýkoli dluh Emitenta (vyjma závazků vyplývajících z obchodního styku Emitenta) v souhrnné částce přesahující 20 000 000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně nebude uhrazen Emitentem v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena, anebo (ii) jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění závazků, jakkoli označený) na základě volby věřitele; nebo

(d) *Soudní a jiná rozhodnutí*

Emitent nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 20 000 000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(e) *Protiprávnost*

závazky z Dluhopisů přestanou být zcela či zčásti právně vymahatelné či se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou významnou povinnost dle Emisních podmínek nebo z Dluhopisů; nebo

(f) *Platební neschopnost*

Emitent je v úpadku nebo navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení či podá obdobný insolvenční návrh; nebo soud či jiný orgán příslušné jurisdikce

prohlásí na majetek Emitenta konkurs, povolí reorganizaci či oddlužení nebo vydá jiné obdobné rozhodnutí; nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek nepokrývá ani náklady řízení; nebo

(g) *Likvidace*

bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací;

(h) *Nezřízení či ukončení Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění*

Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění či jakákoliv jeho část nebude zřízena v předepsané lhůtě či přestane být kdykoli z jakéhokoli důvodu platná a účinná, nebo Emitent namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění nebo jakékoli jeho části a to ani po uplynutí lhůty k nápravě v délce 60 dnů od okamžiku, kdy nastane neplatnost či neúčinnost Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění nebo jeho jakékoli části; nebo

(i) *Ukončení podnikání*

Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti;

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) 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 předcházejícího 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 (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže by příslušné neplnění závazků bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně zrušeno.

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání 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 spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. ADMINISTRÁTOR A AGENT PRO VÝPOČTY

11.1 Administrátor

11.1.1 *Administrátor a Určená provozovna*

Administrátorem je Česká spořitelna, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Česká spořitelna, a.s.
Evropská 2690/17
160 00 Praha 6

11.1.2 *Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů 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 dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

11.1.3 *Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů*

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

11.2 **Kotační agent**

11.2.1 *Kotační agent*

Kotačním agentem je Česká spořitelna, a.s.

11.2.2 *Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů*

V souvislosti s plněním povinností kotačního agenta Emise jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

12. **SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

12.1. **Působnost a svolání Schůze**

12.1.1. *Právo svolat Schůzi*

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také 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, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz [článek 12.1.3](#) těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, 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.

12.1.2 *Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen „**Změna zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění);
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s podnikem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů;
- (e) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (f) návrhu na podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; a
- (g) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů;

avšak pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazník v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů skutečným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 *Hlasovací právo*

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

12.2.3 *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 Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 *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 vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 *Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 *Společný zástupce*

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

12.3.4 *Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5 *Odročení Schůze*

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (g) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

12.4.3 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 jednat jménem Žadatele, 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.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. 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. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) až (g) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta www.trianon.cz. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky 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.

14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek nebo Zajištění ve prospěch Agent pro zajištění, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

VIII. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Emitent zamýšlí použít výtěžek z Emise (i) ke splacení půjčky jediného společníka na základě smlouvy o úvěru ze dne 27. března 2013 (“**Půjčka společníka**”), (ii) ke snížení základního kapitálu Emitenta ze současného základního kapitálu ve výši 320 000 000 Kč na 150 000 000 Kč a (iii) k všeobecným korporátním účelům Emitenta. K výše uvedeným účelům zamýšlí Emitent použít, mimo výtěžku z Emise, také výplaty z ostatních kapitálových fondů Emitenta ve výši 149 210 000 Kč.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu nepřevýší 1,305% z jmenovité hodnoty Emise. 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 Kč.

IX. ÚDAJE O EMITENTOVI

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVI

Obchodní firma: Trianon Building Prague s.r.o.

Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 8631

IČ: 265 04 006

Datum vzniku: Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku dne 9. ledna 2002

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Rozhodné právo: právo České republiky; činnost Emitenta upravuje zejména zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“) a zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika

Telefonní číslo: +420 221 516 511

E-mail: info@trianon.cz

Internet: www.trianon.cz

2. VÝVOJ A HISTORIE EMITENTA

Založení a vznik Emitenta

Společnost byla založena na dobu neurčitou s obchodní firmou „HTP Budějovická s.r.o.“ jejím tehdejší jediným zakladatelem, společností HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, tehdy se sídlem Brunnenstraße 29, 45128 Essen, Spolková republika Německo, (dále jen „**HOCHTIEF**“) zakladatelskou listinou ze dne 17. prosince 2001. Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku a vznikl dne 9. ledna 2002.

Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta při jeho vzniku činil 200 000 Kč, přičemž tento byl plně splacen před zápisem Emitenta do obchodního rejstříku. Základní kapitál Emitenta byl dvakrát zvýšen.

Dne 28. listopadu 2002 tehdejší jediný společník Emitenta, HOCHTIEF, rozhodl o zvýšení základního kapitálu o částku 20 000 Kč, přičemž toto zvýšení bylo uskutečněno peněžitým vkladem nově přistupujícího společníka, společností HTP ČR, s.r.o., tehdy se sídlem 160 00 Praha 6, Evropská 2590/33c, IČ 25139169 (dále jen „**HTP ČR**“). Nový základní kapitál Emitenta ve výši 220 000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. února 2003.

Dne 20. října 2003 valná hromada Emitenta rozhodla o dalším zvýšení základního kapitálu o částku 319 780 000 Kč, přičemž závazek k tomuto příspěvku do základního kapitálu přezval tehdejší společník, HOCHTIEF, a měl být splacen během pěti let tak, že (i) částka ve výši 120 524 903,12 Kč měla být splacena převodem na bankovní účet Emitenta, a (ii) částka ve výši 199 255 096,88 Kč měla být započtena proti pohledávce HOCHTIEF vůči Emitentovi, která měla vzniknout na základě úvěru poskytnutého Emitentovi společností HOCHTIEF. Nový základní kapitál Emitenta ve výši 320 000 000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 19. listopadu 2003.

Emitent zamýšlí snížit svůj základní kapitál z 320 000 000 Kč na 150 000 000 Kč; za tímto účelem bude použit výtěžek z Emise (pro další informace viz kapitulu „*Použití výtěžku emise*“) a výplaty s ostatních kapitálových fondů Emitenta ve výši 149 210 000 Kč.

Obchodní firma Emitenta

Obchodní firma Emitenta při jejím založení zněla „HTP Budějovická s.r.o.“ a jedenkrát došlo k její změně. O této změně rozhodl tehdejší jediný společník Emitenta v působnosti valné hromady dne

2. prosince 2009 tak, že nová firma Emitenta měla znít „Trianon Building Prague s.r.o.“ Tato změna obchodní firmy Emitenta byla obchodním rejstříkem zapsána dne 16. prosince 2009.

Společníci Emitenta

Emitent vznikl dne 9. ledna 2002 a jejím tehdejším jediným zakladatelem a společníkem byl HOCHTIEF. HOCHTIEF tak od vzniku Emitenta vlastnil 100% obchodní podíl v Emitentovi.

Dne 21. února 2003 byl v obchodním rejstříku zapsán nový základní kapitál Emitenta, který byl zvýšen o 20 000 Kč, přičemž toto zvýšení bylo splaceno nově přístupujícím společníkem, společností HTP ČR, a ta se tak stala dalším společníkem Emitenta. Společnost HOCHTIEF ke dni 21. února 2003 vlastnila v Emitentovi obchodní podíl odpovídající 90,91%, zatímco společnost HTP ČR vlastnila obchodní podíl odpovídající 9,09%.

Dne 19. listopadu 2003 byl v obchodním rejstříku zapsán nový základní kapitál Emitenta, který byl zvýšen o 319 980 000 Kč, přičemž závazek k tomuto příspěvku do základního kapitálu byl převzat tehdejším společníkem, společností HOCHTIEF. Obchodní podíl HOCHTIEF tak vzrostl na 99,99375%, zatímco obchodní podíl společnosti HTP ČR se snížil na 0,00625%.

Dne 22. prosince 2005 byla mezi společnostmi HOCHTIEF a HTP ČR na straně jedné jako prodávající a společností Deutsche Immobilien Fonds Aktiengesellschaft, registrační číslo HRB 110793, tehdy se sídlem Hamburk, Caffmacherreihe 8, 20355, Spolková republika Německo (dále jen „**DIF AG**“) uzavřena smlouva o převodu obchodního podílu v Emitentovi. Společnost DIF AG se tak stala vlastníkem 100% obchodního podílu v Emitentovi.

Následně DIF AG změnila svou obchodní firmu na „Union Investment Real Estate Aktiengesellschaft“. Tato změna byla v obchodním rejstříku zapsána ke dni 30. dubna 2007. Následně DIF AG rovněž změnila svou právní formu z akciové společnosti (*aktiengesellschaft*) na společnost s ručením omezeným (*GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung*). Tato změna právní formy byla zapsána v českém obchodním rejstříku 5. listopadu 2009.

Dne 27. března 2013 společnost Union Investment Real Estate GmbH, se sídlem Valentinskamp 70 / EMPORIO, 20 355 Hamburk, Spolková republika Německo, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Hamburku pod číslem HRB 110793 (DIF AG) a společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 – Krč, IČ 27567117 (dále jen „**REICO**“ nebo „**Investiční společnost**“), jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., (dále jen „**Nemovitostní fond**“), uzavřely smlouvu o převodu 100% obchodního podílu v Emitentovi. Společnost REICO byla na účet Nemovitostního fondu zapsána v obchodním rejstříku jako jediný společník Emitenta dne 9. dubna 2013.

X. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

1. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA

Předmětem podnikání Emitenta podle zakladatelské listiny a obchodního rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Emitent je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Budovy (jak je definováno níže), jejíž části pronajímá soukromým subjektům. V Budově sídlí mimo jiné ČS, jejíž dceřinou společností je investiční společnost REICO, která obhospodařuje otevřený podílový fond, do jehož majetku Emitent patří, a jiné propojené osoby Emitenta. Budova dále poskytuje zázemí společnosti AVAST, a.s., softwarovému developeru působícímu na českém i zahraničním trhu, a společnosti TNS AISA, s.r.o., marketingovému a tržními specialistovi působícímu v České republice. Část budovy je stavebně upravena k jejímu využití jako restaurace. Tyto prostory jsou v nájmu společnosti Gastro Budějovická, s.r.o., jež provozuje restauraci Kolkovna.

Celková pronajímatelná plocha činí ke dni tohoto prospektu 20 524 m². Pro účely Znaleckého posudku byla použita celková pronajímatelná plocha 20 525 m², která v sobě zahrnovala i plochy Emitentem později vyčleněné jako technické zázemí mimo pronajímatelnou plochu. Emitent pronajímá prostory v Budově za účelem jejich využití coby kanceláří a garáží.

Emitent nemá žádné zaměstnance. Správu Budovy zajišťuje na základě Smlouvy o správě nemovitostí (Property Management Agreement) ze dne 21. prosince 2012 společnost KNIGHT FRANK, spol. s r.o. Tato smlouva může být kteroukoli její smluvní stranou vypovězena bez udání důvodu s výpovědní dobou 90 dní před expirací smlouvy, která se v případě nevypovězení automaticky obnovuje na další rok. Provozní a technickou údržbu Budovy a jejích technických a jiných zařízení a součástí provádí na základě Smlouvy na poskytování provozních a servisních služeb pro objekt TRIANON OFFICE CENTER ze dne 25. února 2009 společnost STRABAG Property and Facility Services a.s. Rovněž tato smlouva může být kteroukoli její smluvní stranou vypovězena bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Více v části tohoto Prospektu nazvané „*Významné smlouvy*“.

Nájemní smlouvy

Vyjma Zvláštních nájemních smluv jsou všechny nájemní vztahy založeny Emitentovými standardizovanými smlouvami, přičemž jednotlivé smlouvy vykazují minimální odlišnosti. Všechny nájemní smlouvy se řídí českým právem a mimo jiné jsou regulovány zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou, s výjimkou smluv o pronájmu parkovacích míst, z nichž příjem tvoří maximálně 8% celkového příjmu Emitenta z nájemních smluv, umístění telekomunikačních zařízení společnosti Vodafone a nájem části budovy k umístění loga ČS, které jsou uzavřeny na dobu neurčitou. (Smlouvy v tomto odstavci souhrnně jako „**Nájemní smlouvy**“.)

V nájmu třetích osob jsou rovněž části střechy a fasády. Emitent tak pronajímá společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. část střechy Budovy o rozloze 7,3 m², část vnitřní kabeláže budovy a místnost o rozloze 20 m² v suterénu Budovy, a to k umístění telekomunikačních zařízení. Společnosti Vodafone je nájemcem části střechy o rozloze 5m², přičemž tento prostor využívá k umístění dvou mikrovlnných antén, včetně držáků antén a související kabeláže. ČS pak je nájemcem části střechy a fasády Budovy, kde je umístěno její logo. (Smlouvy v tomto odstavci souhrnně jako „**Zvláštní nájemní smlouvy**“.)

Nájemné a další platby

Nájemné podle Nájemních smluv je splatné vždy najednou pro následující období. Nájemné podle Nájemních smluv je předmětem cenové indexace; nájemné se upravuje podle indexu spotřebitelských cen vždy k prvnímu lednu následujícího kalendářního roku.

Podle Nájemních smluv mohou Nájemci započíst své pohledávky proti nájemnému, jen pokud byly tyto pohledávky přiznány soudem nebo písemně uznány pronajímatelem. Někteří nájemci rovněž poskytují Emitentovi, jako pronajímateli, kauci nebo bankovní záruku na nájemné a poplatky spojené s užíváním nebytových prostor. Kauci nebo bankovní záruku může Emitent využít pouze k zajištění plnění závazků vyplývajících z nájmu.

Součástí plateb poskytovaných pronajímateli v souvislosti s nájmem je rovněž úhrada nákladů spojených s užíváním nebytových prostor („úhrady za služby“). Kromě úhrad za služby spojených se společnými částmi Budovy, na kterých se jednotliví nájemci podílejí přímo úměrně k podílu plochy budovy, který si pronajímají, hradí (i) 100 % nákladů na dodávky elektřiny, stočné, vytápění a klimatizaci a na pronájem měřidel, jejich údržbu a náklady kalkulací spotřeby dodávek služeb, (ii) cenu za dodání a instalaci štítků, umístěných v pronajatých prostorech, a (iii) náklady na údržbu, obnovu, správu a výměnu všech částí zařízení pro udržování nuceného oběhu vzduchu, která jsou umístěna přímo v prostorách pronajatých jednotlivými nájemci nebo jimi výlučně využívaných.

Ukončení nájemního vztahu

Kromě skončení nájemního vztahu uplynutím doby, nedohodne-li se Emitent s kterýmkoli nájemcem na prodloužení nájemního vztahu, může být nájem vypovězen ze strany Emitenta i nájemců. Emitent může vypovědět kterémukoli nájemci smlouvu, pokud (i) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s Nájemní smlouvou a nenapraví situaci do 20 dnů ode dne, kdy byl k nápravě písemně vyzván Emitentem, (ii) nájemce je více než dva měsíce v prodlení s platbou nájemného nebo úhradou záloh na náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, (iii) nájemce hrubě narušuje pořádek v Budově, (iv) nájemce podnajme předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část bez předchozího souhlasu Emitenta a situaci nenapraví do 20 dnů ode dne, kdy k tomu byl písemně vyzván Emitentem, (v) nájemce změní svůj předmět podnikání nebo užívá předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu, nebo provede na předmětu nájmu úpravy bez předchozího souhlasu Emitenta, (vi) na nájemce je prohlášen úpadek, (vii) nájemce nezajistí doplnění kauce nebo výše bankovní záruky v rozporu s Nájemní smlouvou. Naopak kterýkoli nájemce může nájemní vztah ukončit, je-li nebo stane-li se (i) předmět nájmu nezpůsobilý ke smlouvenému způsobu užívání bez zavinění ze strany nájemce a Emitent tento stav nenapraví do 20 dnů ode dne, kdy ho k tomu nájemce vyzval, nebo (ii) pronajímatel úmyslně nebo z hrubé nedbalosti zaviní přerušení dodávek služeb, které jsou poskytovány podle nájemní smlouvy, a toto přerušení má podstatný negativní vliv na nájemce, a pronajímatel tento stav nenapraví do 20 dnů ode dne, kdy ho k tomu nájemce písemně vyzval.

Stavební úpravy, opravy a vylepšení

Nájemci mohou v souladu s Nájemními smlouvami provádět pouze běžné a drobné úpravy a opravy. Veškeré náklady spojené s provozem, údržbou, opravami a správou pronajatých prostor nesou příslušní nájemci; v případě společných částí budovy pak nesou nájemci tyto náklady v poměru, v jakém je plocha jimi pronajatých prostor vůči celkové ploše Budovy. Pronajímatel však výlučně nese náklady na opravy střešní konstrukce, zastřešení a okapů, nosných konstrukcí, fasády a ústředního technického vybavení, jako jsou výtahy, ventilace a topení, které jsou vně pronajímaných prostor.

Významní nájemci

Prostory v Budově si pronajímají tři významní nájemci. Jsou jimi společnosti Česká spořitelna, a.s., která si pronajímá kancelářské prostory a 71 garážových stání, AVAST Software a.s., která si pronajímá rovněž kancelářské prostory a 64 parkovacích míst, a TNS AISA s.r.o., jež si pronajímá kancelářské prostory a 30 parkovacích míst. Souhrnné nájemné těchto společností tvoří 86,01% příjmů Emitenta. Příjem z nájmu od každého z výše uvedených nájemců tvoří alespoň 12,18% z celkových příjmů Emitenta z pronájmu Budovy, přičemž největší podíl jednoho z těchto nájemců na celkovém nájemném je 56,96%.

Níže uvedená tabulka zobrazuje podíl tří nejvýznamnějších nájemců na celkovém příjmu Emitenta z Nájemních smluv.

Nájemce	Podíl na celkovém příjmu Emitenta
Česká spořitelna, a.s.	56,96%
AVAST Software a.s.	16,87%
TNS AISA s.r.o.	12,18%
Celkem	86,01%

2. NEMOVITOSTI VLASTNĚNÉ EMITENTEM

Emitent je zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník následujících nemovitostí.

(a) *Pozemky*

Emitent je k dnešnímu dni v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník pozemků parcelní čísla 310/126, 306, 3275/7 a 310/182 v katastrálním území Michle, obec Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Parcela č. 310/126

Parcelu č. 310/126 Emitent nabyl ke dni 23. dubna 2002 na základě kupní smlouvy ze dne 25. března 2002 od společnosti Telefónica Czech Republic, a.s. (dále jen „**Telefónica**“).

Telefónica tuto parcelu nabyla společně se svým vznikem ke dni 1. ledna 1994 na základě privatizačního projektu č. 22781, kdy byl státní podnik SPT Telecom, s.p., přeměněn na akciovou společnost.

Parcela č. 306

Parcelu č. 306 Emitent nabyl ke dni 25. listopadu 2004 na základě kupní smlouvy ze dne 9. prosince 2002 od Hlavního města Prahy. Zastupitelstvo Hlavního města Prahy tuto smlouvu řádně schválilo a zveřejnilo, čímž byly naplněny zákonné podmínky uzavření takovéto smlouvy.

Hlavní město Praha parcelu č. 306 nabylo na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ke dni 24. května 1991.

Parcela č. 3275/7

Parcelu č. 3275/7 Emitent nabyl ke dni 11. listopadu 2005 na základě kupní smlouvy ze dne 9. února 2005 od Hlavního města Prahy. Zastupitelstvo Hlavního města Prahy tuto smlouvu řádně schválilo a zveřejnilo, čímž byly naplněny zákonné podmínky uzavření takovéto smlouvy.

Hlavní město Praha parcelu č. 3275/7 nabylo na základě rozhodnutí Ministerstva financí České republiky č. 124/43/345/92 ze dne 11. srpna 1992, kterým byl schválen převod vlastnictví k parcele v souladu s § 5 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ke dni 24. května 1991.

Parcela č. 310/182

Parcela č. 310/182 vznikla jejím oddělením z parcely 310/126 a sloučením s parcelou č. 305 a částí parcely č. 306 na základě geometrického plánu č. 2041-32/2008 schváleného katastrálním úřadem dne 2. června 2008.

Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny ve prospěch společností GTS Novera a.s., GTS Czech s.r.o., UPC Česká republika, s.r.o., Telefónica Czech Republic, a.s., ETEL, s.r.o., T-Systems Czech Republic a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., PREDistribuce, a.s. a Pražská teplárenská, a.s., jež jsou provozovateli inženýrských sítí, za účelem jejichž provozování jsou věcná břemena zřízena.

Pozemky jsou rovněž zatíženy věcným břemenem ve prospěch Hlavního města Prahy, které spočívá v závazku Emitenta zdržet se stavební činnosti a výsadby trvalých porostů v oblasti vymezené geometrickým plánem.

Výše vymezená věcná břemena svou přiměřeností odpovídají věcným břemenům inženýrských sítí ve srovnatelných městských oblastech.

(b) *Budova*

Emitent je vlastníkem budovy č.p. 1518, postavené na pozemku parc. č. 310/182, v katastrálním území Michle, obec Praha, zapsaná u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle (dále jen „**Budova**“).

Emitent Budovu nabyl na základě Smlouvy o dílo (dále jen „**Smlouva o dílo**“) ze dne 22. prosince 2005. Na základě této smlouvy se dodavatel, společnost HOCHTIEF Development Czech Republic s.r.o. (dále

jen „**Dodavatel**“) zavázal Emitentovi dodat stavbu Budovy „Trianon“. Dodavatelovým závazkem bylo dále zejména zajištění projektové dokumentace pro stavební povolení, zajištění všech stavebních prací včetně přípojek na inženýrské sítě, zajištění architektonických a technických služeb, zajištění souhlasu s užíváním budovy a přípojek k inženýrským sítím, zajištění marketingové strategie včetně jednání s budoucími nájemci, dohled nad stavebními úpravami pro budoucí nájemce a zajištění správcovských služeb.

Celá cena díla byla v souladu s podmínkami Smlouvy o dílo splacena a Emitent tak nemá vůči společnosti HOCHTIEF Development Czech Republic s.r.o. žádný nesplacený dluh.

Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno Stavebním úřadem Městské části Praha 4 dne 22. června 2005 pod číslem jednací P4/63847/04/OST/POSA/10514 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“). Proti Územnímu rozhodnutí byla podána dvě odvolání, která byla zamítnuta Magistrátem hlavního města Prahy dne 2. ledna 2006 rozhodnutím č.j. MHMP/227025/2005/OST/Fr, která nabyly právní moci dne 3. února 2006. Ke stejnému dni nabylo právní moci Územní rozhodnutí.

Na základě Územního rozhodnutí bylo Emitentovi povoleno umístit stavbu včetně silnice a související infrastruktury na pozemcích č. parcelní 305, 306, 310/126, 310/116, 310/125, 310/127, 310/166, 310/167, 3273/1 a 3275 v katastrálním území Michle a na pozemku č. parcelní 2318/1 v katastrálním území Krč. Jmenovitě bylo povoleno (i) umístění stavby na nároží ulic Budějovická, Vyskočilova a Batelovská, která se skládá z několika částí, z nichž hlavní část má osm nadzemních podlaží a čtyři podzemní podlaží, (ii) umístění parkoviště pro osm automobilů, které je spojeno s místní komunikací na Budějovické ulici, (iii) rozšíření místní komunikace na Vyskočilově ulici v rozsahu 3,25 metrů v délce 35,5 metrů, za účelem snadnějšího přístupu autobusů hromadné dopravy, zásobovací služby k Budově a sběru odpadů, (iv) vybudování nových chodníků, (v) vybudování čtyřpodlažních podzemních garáží s 298 parkovacími místy, včetně 15 parkovacích míst pro invalidy, a (vi) vybudování obecního osvětlení.

Stavební povolení

Stavba Budovy a souvisejících staveb byla povolena čtyřmi stavebními povoleními a jedním územním souhlasem s umístěním ohlášené stavby. Klíčové stavební povolení ke stavbě na Pozemcích bylo vydáno 2. listopadu 2006 Stavebním úřadem Městské části Praha 4 pod č.j. P4/73965/06/OST/MAPA/3207 a nabylo právní moci dne 16. března 2007.

Dalšími stavebními povoleními s čísly jednacími P4/152792/05/OST/TVAR/2506, P4/47178/06/OST/TVAR/3065 a P4/20781/06/OST/TALA/1030 byly povoleny změny stavby před jejím dokončením a výstavba dalších staveb. Územním souhlasem s umístěním ohlášené stavby č. j. P4/164600/04/OST/TALA/1307 byla umožněna výstavba kanalizační a vodovodní přípojky k Budově.

Ve prospěch Emitenta bylo vydáno rovněž šest dalších územních souhlasů s umístěním ohlášené stavby, na základě kterých byly na Pozemcích umístěny stavby související infrastruktury.

Kolaudační souhlas

Kolaudační souhlas byl vydán Stavebním úřadem Městské části Praha 4 dne 25. února 2009 pod č. j. P4/25041/09/OST/ROK/39. Podle kolaudačního souhlasu je Emitent oprávněn užívat Budovu postavenou na Pozemcích. Emitent rovněž dne 6. dubna 2009 obdržel ve vztahu k Budově osvědčení o přidělení evidenčního čísla budovy.

Příslušným stavebním úřadem byl také vydán souhlas s užíváním (i) vedení vysokého napětí a distribuční části transformátorové stanice, (ii) přípojky k vedení teplé užitkové vody, (iii) rozvodů světelného signalizačního zařízení 4.416 Budějovické náměstí, Praha 4, (iv) úpravy stavby místní komunikace na ulici Budějovická, (v) úpravy stavby panelového obytného domu č. p. 120, 1205 a 1206 na Batelovské ulici, (vi) úpravy Budovy spočívající ve stavebních úpravách v kancelářských prostorech v sedmém patře Budovy a umístění klimatizační jednotky v devátém patře Budovy, (vii) úpravy Budovy spočívající ve stavebních úpravách v osmém až dvanáctém podlaží Budovy a technické úpravy střechy v devátém patře Budovy, a (viii) stavební úpravy Budovy spočívající v úpravě prvního podlaží a souvisejících zařízení v prvním podzemním podlaží k jejich použití jako restaurační zařízení.

3. ÚDAJE O ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTECH

Předmětem zástavy vydávaných Dluhopisů jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Emitenta (dále jen „Zástava“):

- budova č.p. 1518, postavená na pozemku parc. č. 310/182, v katastrálním území Michle, obec Praha, zapsaná u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle;
- pozemek parc. č. 310/182, o výměře 3 231m², zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle.
- pozemek parc. č. 310/126, o výměře 3413 m², ostatní plocha, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u katastrální úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle
- pozemek parc. č. 3275/7, o výměře 44 m², ostatní plocha, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u katastrální úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle
- pozemek parc. č. 306, o výměře 893 m², ostatní plocha, katastrální území Michle, obec Praha, zapsaný u katastrální úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 438 pro obec Praha, část obce Michle

4. OCENĚNÍ ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTÍ

Shora uvedené nemovitosti byly oceněny společností EQUITA Consulting s.r.o., se sídlem Truhlářská 3/1108, 110 00 Praha 1 – Nové Město, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 67860, IČ 25761421 (dále jen „Znalec“) znaleckým posudkem ke dni 30. září 2013 (dále jen „Znalecký posudek“) na tržní hodnotu 57 100 000 EUR.

Znalecký posudek byl zpracován znaleckým ústavem v souladu s ustanovením §31 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím č. j. 91/2008-OD-ZN/11 Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23. července 2008, přičemž zapsaná kvalifikace znaleckého ústavu je v souladu s účelem a předmětem vypracování Znaleckého posudku.

Ocenění Zástavy bylo provedeno výnosovou metodou. Výnosová metoda byla stanovena ze součtu hodnot získaných (i) kapitalizací čistého výnosu ke dni Znaleckého posudku z pronájmu ke dni Znaleckého posudku uzavřených nájemních smluv a (ii) kapitalizací odložené věčné renty s použitím místně obvyklého (tržního) nájemného se simulací výpadku nájmu pro dobu hledání nových nájemců a jejich specifických požadavků.

5. POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU

Emitent podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů.

Emitent je lokální pronajímatel v administrativní oblasti koncentrované okolo Budějovického náměstí, na křižovatce ulic Budějovická a Vyskočilova/Olbrachtova. Emitent je vlastníkem a pronajímatelem jedné nemovitosti s celkovou pronajímatelnou plochou o rozloze 20 524 m². Významným nájemcem ve smluvním vztahu s Emitentem je Česká spořitelna (dále jen „ČS“), která je rovněž členem skupiny Emitenta (pro detailní informace viz též část „Organizační struktura Emitenta“). Členství Emitenta ve skupině ČS je relevantním faktorem pro posouzení pozice Emitenta na realitním trhu. Emitent s ostatními podobnými pronajímateli soutěží v oblasti pronajímání kancelářských a garážových prostor ve vztahu k ostatním nájemcům.

Nájemné odpovídá tržnímu nájemnému v dané lokalitě a reflektuje tak hospodářskou situaci v oblasti pronajímání administrativních a kancelářských prostor. V posledních letech nedošlo k významnému růstu nebo poklesu cen nájemného v tomto sektoru. Nejbližším přímým konkurentem v oblasti relevantní pro

Emitenta je komplex administrativních budov BBCentrum, které se nachází na adrese Želetavská 1447/5, 141 00 Praha 4 - Michle, ve vzdálenosti do 1,5 km od Budovy Emitenta.

XI. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

1. OBCHODNÍ PODÍL V EMITENTOVĚ

Stoprocentní obchodní podíl v Emitentovi je vlastněn ČS nemovitostním fondem, otevřeným podílovým fondem REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., na jehož účet jedná jeho obhospodařovatel, společnost REICO. Tento obchodní podíl není zastaven ve prospěch třetí osoby.

Obchodní podíl je převoditelný na jiného společníka nebo na třetí osobu se souhlasem valné hromady. V případě, že ve společnosti je pouze jediný společník, není převoditelnost obchodního podílu omezena.

K datu Prospektu ČS jako mateřská společnost společnosti REICO, která obhospodařuje Emitenta, má přímý či nepřímý podíl v 63 společnostech, z toho ve 33 společnostech se jedná o podíl přímý a ve 30 společnostech o podíl nepřímý. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo ČS včetně ČS tvoří konsolidační celek.

Emitent je obhospodařován společností REICO, která je 100% dceřinou společností ČS a je nepřímo závislý na REICO a ČS.

2. VÝZNAMNÉ DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI EMITENTA

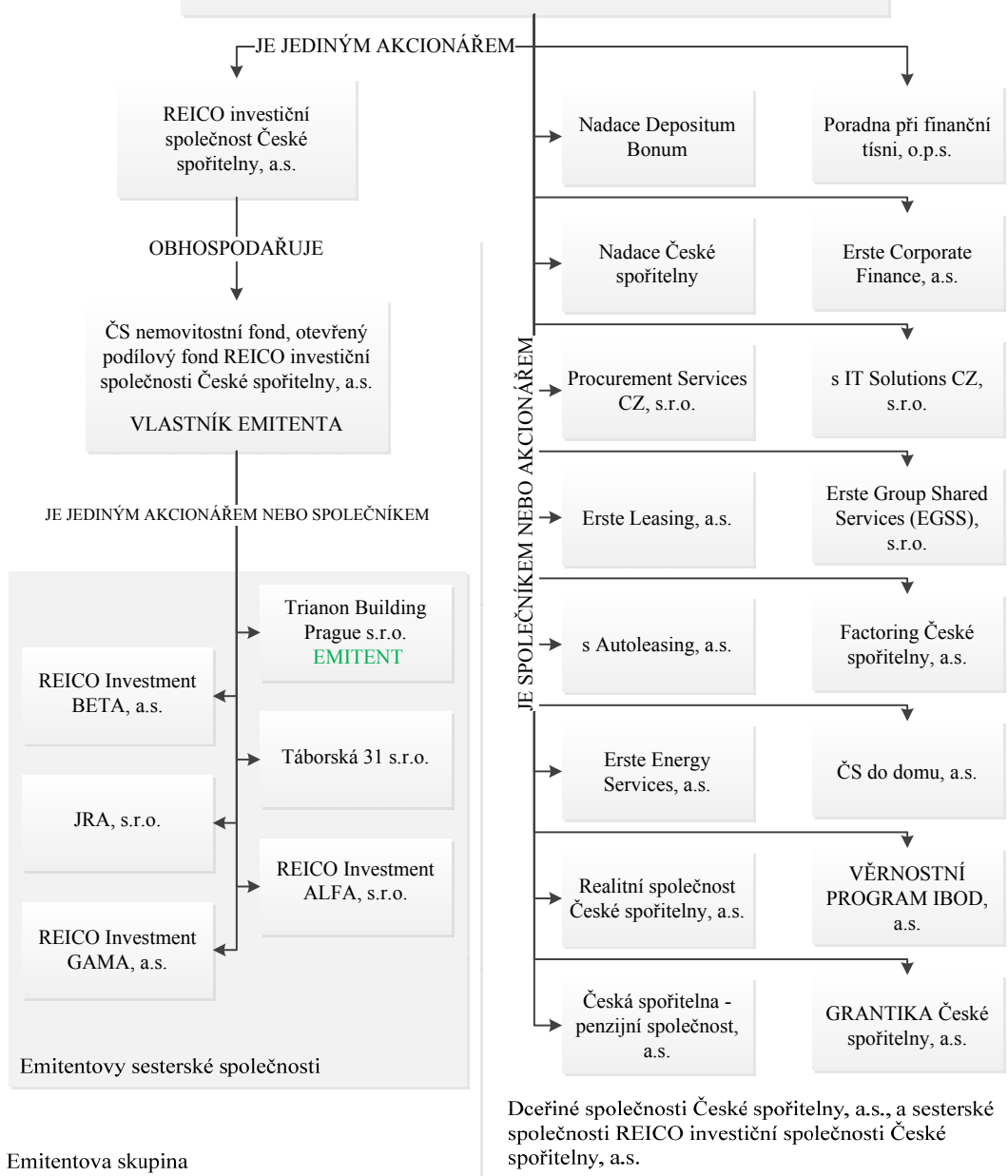
Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.

3. PROPOJENÉ OSOBY

Emitent je v majetku Nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu, obhospodařovaného REICO investiční společností České spořitelny, a.s. Vlastníky Nemovitostního fondu jsou všichni jeho podílníci. Správu majetku na účet Nemovitostního fondu vykonává svým jménem Investiční společnost. Mateřskou společností Investiční společností je ČS. Osoby, které tvoří s Investiční společností skupinu (dále jen „Skupina ČS“), tak mohou mít vliv na obhospodařování Emitenta. Vztahy mezi propojenými právními osobami ve skupině ČS jsou zobrazeny v níže uvedeném schématu. Nad rámec výše uvedených vztahů v rámci Skupiny ČS si Emitent není vědom skutečnosti, že by byl závislý na jiném subjektu ve Skupině ČS.

Toto schéma zobrazuje propojení právnických osob ve skupině Emitenta:

Česká spořitelna, a.s.



Jednatelé Emitenta jsou zároveň členy statutárních orgánů jiných společností, které jsou rovněž v majetku Nemovitostního fondu, obhospodařovaného investiční společností REICO. Tato propojení fyzických osob ve skupině Emitenta naznačuje následující tabulka:

Jméno	Angažmá v Emitentovi	Jiné angažmá
Ing. Filip Kubricht	Jednatel Emitenta	Jednatel JRA, s.r.o. Jednatel REICO Investment ALFA, s.r.o. Jednatel Tábořská 31 s.r.o. Jednatel REICO Investment BETA, s.r.o. Místopředseda představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Předseda představenstva REICO Investment GAMA, a.s.
Wolfgang Lunardon	Jednatel Emitenta	Jednatel JRA, s.r.o. Jednatel REICO Investment ALFA, s.r.o. Jednatel Tábořská 31 s.r.o. Jednatel REICO Investment BETA, s.r.o. Člen představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Člen představenstva REICO Investment GAMA, a.s.

XII. INFORMACE O TRENDECH

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

Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečnosti, že jediným předmětem podnikání Emitenta je pronájem Nemovitostí. Emitent z tohoto důvodu detailně sleduje konkurenční nabídky nájmu nebytových prostor na trhu a vývoj trendů na českém trhu s nebytovými prostory. Současné nájemce se Emitent snaží motivovat k pokračování v nájmu Nemovitostí na základě, mimo jiné, prestižní lokality Nemovitosti, kvality Nemovitostí a kvality služeb spojených se správou Nemovitostí. Výhodou Emitenta je zejména zajištění dlouhodobého pronájmu všech kancelářských prostor v Budově na základě Nájemní smlouvy s ČS a Nájemní smlouvy s ČS II. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu pronájmů kancelářských prostor.

V sektoru pronajímání administrativních a kancelářských prostor v obecné rovině stále přetrvává situace a s ní spojený trend, kdy nabídka prostor převyšuje jejich poptávku. Tento, pro pronajímatele, nepříjemný fakt je však v případě budovy TRIANON kompenzován její lokalitou se stabilní poptávkou reputabilních nájemců a dobrou dopravní dostupností, možností dispozičního uspořádání a mimo jiné skutečností, že stabilním a dlouhodobým nájemcem je Česká spořitelna, a.s.

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.

XIII. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

1. JEDNATELÉ

Operativní řízení a obchodní vedení Emitenta, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají a zajišťují jednatele Emitenta. Emitenta má ke dni tohoto Prospektu dva jednatele. Jednatele Emitenta jmenuje valná hromada Emitenta, přičemž počet jednatelů, které může valná hromada Emitenta jmenovat, je ve stanovách Emitenta omezen na dva jednatele. Jménem společnosti jednají vždy dva jednatele Emitenta společně.

Jednatelé jsou především zodpovědní za: (i) vypracování účetní závěrky, (ii) jednání ve všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě a (iii) rozhodování o nakládání s majetkem společnosti.

Pracovní adresa jednatelů je: Budějovická alej, Antala Staška 79, 140 00 Praha 4, Česká republika.

Jednateli Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

Filip Kubricht

Jednatel (od 27. 3. 2013), věk 39 let

Absolvent Hospodářské fakulty Technické univerzity v Liberci. Zahájil svoji pracovní kariéru v druhé polovině devadesátých let u německé banky Aareal Bank AG ve Wiesbadenu. V roce 2002 přijal nabídku BAWAG Bank CZ v Praze, kde během čtyř let vybudoval a na pozici ředitele oddělení řídil oddělení financování komerčních nemovitostí. V prosinci 2006 rozšířil vrcholný management společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. na pozici místopředseda představenstva a finanční ředitel.

Hlavní činnosti prováděné vně Emitenta: místopředseda představenstva a finanční ředitel REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Wolfgang Lunardon

Jednatel (od 16. 9. 2013), věk 59 let

Absolvent průmyslového inženýrství a managementu (Wirtschaftsingenieurwesen) na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz) a realitní ekonomie (Immobilienökonomie) na Evropské obchodní škole v Berlíně (European Business School, Berlin). Wolfgang Lunardon zastával po mnoho let výkonné manažerské funkce a měl na starosti rozvoj podnikání, řídicí a organizační procesy společnosti, marketing, akvizice nemovitostí, project development, asset management a prodeje majetku. Od druhé poloviny 80. let působil na vrcholných postech v různých investičních společnostech věnujících se problematice kolektivního investování na rakouském a německém trhu jako např. Investkredit Bank. Od počátku 90. let působil v managementu společností Europolis Real Estate Asset Management a Meinl European Land (nyní Atrium European Real Estate), které se řadily mezi průkopníky v oblasti realitního investování v regionu střední a východní Evropy (CEE). Během své profesionální kariéry získal mezinárodně uznávaná ocenění od ULI, MIPIM a dalších institucí.

Hlavní činnosti prováděné vně Emitenta: člen představenstva společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

2. VALNÁ HROMADA

Působnost valné hromady v současnosti vykonává jediný společník Emitenta. Předchozí souhlas valné hromady Emitenta je vyžadován k uzavření nebo změně smluv o výkonu funkce jednatelů.

Jediný společník Emitenta je otevřený podílový fond; v souladu se zákonem vlastnické právo k obchodnímu podílu náleží všem podílníkům podílového fondu společně a nerozdílně, přičemž obecná ustanovení o spoluvlastnictví jsou vyloučena. Na účet podílového fondu jedná svým jménem obhospodařovatel; působnost valné hromady tak vykonává obhospodařovatel podílového fondu, jímž je REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

3. DOZORČÍ RADA

Zakladatelská listina Emitenta nepředpokládá zřízení dozorčí rady.

4. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů Emitenta a společníků Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

XIV. JEDINÝ SPOLEČNÍK

Jediným společníkem Emitenta je REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 275 67 117, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850, která jedná na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s, je v obchodním rejstříku vedena jako jediný společník Emitenta. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou známa.

Ve vztahu k zajištění, aby nedošlo ke zneužití kontroly jediným společníkem, Emitent spoléhá na následující skutečnosti: (i) jediný společník Emitenta podléhá regulaci investičních společností, zejména zákonu o investičních společnostech a investičních fondech a musí při obhospodařování majetku postupovat v nejlepším zájmu podílníků fondu, (ii) jediný společník Emitenta je regulovaný subjekt, který podléhá dohledu ČNB a (iii) jediný společník Emitenta při obhospodařování fondů nepodléhá jednotnému řízení v rámci finanční skupiny České spořitelny.

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

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných účetních závěrek Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2011 a 31. prosince 2012 a neauditovaných mezitímních účetních závěrek za období končící 30. červnem 2012 a 30. červnem 2013, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti. Veškeré účetní závěrky Emitenta byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Výkaz o finanční situaci (rozhaha) k 31. prosinci 2011, 31. prosinci 2012, k 30. červnu 2012 (neauditovaná) a 30. červnu 2013 (neauditovaná) (v tis. Kč)

	31. prosince 2011	31. prosince 2012	30. června 2012	30. června 2013
Pozemky	162 855	150 102	162 855	150 102
Stavby	816 774	794 103	806 314	783 347
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí...	22 938	16 739	19 839	13 640
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	311	681	500	0
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	1 002 878	961 625	989 508	947 089
Pohledávky z obchodních vztahů	439	5	19	0
Stát - daňové pohledávky	1 651	1 651	3 302	1 651
Krátkodobé poskytnuté zálohy	587	48	192	208
Jiné pohledávky	19	0	0	93
Účty v bankách	99 438	137 597	132 124	43 046
Oběžná aktiva celkem	102 134	139 301	135 637	44 998
Náklady příštích období	69 637	40 714	55 419	26 609
Příjmy příštích období	9 373	5 034	7 224	3 083
Časové rozlišení	79 010	45 748	62 643	29 692
AKTIVA CELKEM	1 184 022	1 146 674	1 187 788	1 021 779
Základní kapitál	320 000	320 000	320 000	320 000
Kapitálové fondy	176 325	149 210	176 325	149 210
Zákonný rezervní fond	2 049	2 049	2 049	2 049
Výsledek hospodaření minulých let	0	-3 322	-3 320	3 039
Výsledek hospodaření běžného účetního období....	-3 322	6 361	8 068	-8 168
Vlastní kapitál celkem.....	495 052	474 298	503 122	466 130
Závazky z obchodních vztahů	7 031	13	1 895	13
Závazky – podstatný vliv	0	647 104	659 974	538 403
Dlouhodobě přijaté zálohy	4 332	4 280	4 336	4 407
Odložený daňový závazek.....	2 447	7 364	7 155	5 475
Dlouhodobé závazky celkem	13 810	658 761	673 360	548 298
Závazky z obchodních vztahů	341	8 240	7 218	2 095
Stát – daňové závazky a dotace.....	1 141	854	1 078	1 509
Krátkodobě přijaté zálohy	1 413	0	72	1 590
Dohadné účty pasivní	6 202	4 484	2 550	2 104
Jiné závazky	6	0	5	0
Krátkodobé závazky celkem	9 103	13 578	10 923	7 298
Bankovní úvěry dlouhodobé	664 092	0	0	0
Výdaje příštích období	1 956	0	0	0
Výnosy příštích období	9	37	383	53
Časové rozlišení	1 965	37	383	53
PASIVA CELKEM	1 184 022	1 146 674	1 187 788	1 021 779

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2011, 31. prosince 2012, 30. června 2012 (neauditovaná) a 30. června 2013 (neauditovaná) (v tis. Kč)

	31. prosince 2011	31. prosince 2012	30. června 2012	30. června 2013
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	111 204	121 542	61 300	64 501
Výkonová spotřeba	-56 582	56 259	-28 226	-29 276
Spotřeba materiálu a energie	-13 992	14 687	-7 724	-7 796
Služby	-42 590	41 572	-20 502	-21 480
Přidaná hodnota	54 622	65 283	33 074	35 225
Daně a poplatky	182	50	-68	-45
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	27 109	27 114	-13 559	-13 530
Ostatní provozní výnosy	245	44	7	0
Ostatní provozní náklady	474	15 084	-228	-323
Provozní výsledek hospodaření	27 133	23 079	19 226	21 327
Výnosové úroky	676	111	111	0
Nákladové úroky	-13 402	25 664	-10 317	-17 432
Ostatní finanční výnosy	28 440	66 549	50 313	12 312
Ostatní finanční náklady	-46 859	52 850	-46 558	-26 264
Finanční výsledek hospodaření	-31 145	-11 854	-6 451	-31 384
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-173	-52	0	0
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-548	4 916	-4 707	1 889
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-3 322	6 361	8 068	-8 168
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-3 322	6 361	8 068	-8 168
Výsledek hospodaření před zdaněním	-4 043	11 225	12 775	-10 057

XVI. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent má uzavřeny následující významné smlouvy (ve znění pozdějších dodatků), které by v případě jejich ukončení, porušení či neplnění příslušnou smluvní protistranou mohly mít podstatný vliv na hospodaření a finanční výsledky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. **Smlouva o nájmu nebytových prostor s ČS**

ČS, jako nájemce, si od Emitenta, jako pronajímatele, v Budově pronajímá kancelářské, obchodní, skladové a garážové prostory. Nájemní vztahy mezi Emitentem a ČS jsou upraveny ve čtyřech dokumentech: (i) Souhrnný dodatek k nájemním smlouvám ze dne 15. listopadu 2013 (dále jen „**Dodatek k NS**“), (ii) Smlouva o nájmu nebytových prostor (úplné znění) ze dne 15. listopadu 2013 (dále jen „**Nájemní smlouva s ČS**“), (iii) Souhrnný dodatek ke smlouvám o nájmu parkovacích stání ze dne 15. listopadu 2013 (dále jen „**Dodatek k PS**“) a Smlouva o nájmu parkovacích stání (úplné znění) ze dne 15. listopadu 2013 (dále jen „**Nájemní smlouva s ČS II**“).

Dodatek k NS a Nájemní smlouva s ČS

Emitent, jako pronajímatel, a ČS, jako nájemce, dne 26. února 2009 uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl pronájem kancelářských prostor v 2. až 6. nadzemním podlaží Budovy o celkové ploše 8 282,25 m², skladovacích prostor v 1. a 3. podzemním podlaží Budovy o celkové ploše 152,81 m² a 45 parkovacích stání v 1. podzemním podlaží Budovy. Dne 15. dubna 2009 Emitent, jako pronajímatel, a ČS, jako nájemce, uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl pronájem obchodních prostor v prvním nadzemním podlaží Budovy o celkové ploše 697,40 m² a kancelářských prostor v 2. nadzemním podlaží Budovy o celkové ploše 1 517,21 m². (Smlouvy v tomto odstavci dále jen „**Původní smlouvy s ČS**“.)

Dodatek k NS prodlužuje dobu nájmu podle Původních smluv s ČS do 28. února 2019, a nahrazuje práva a povinnosti z Původních smluv s ČS s účinností od 1. března 2014 právy a povinnostmi vyplývajícími z Nájemní smlouvy s ČS. V Dodatku k NS se Emitent s ČS dále dohodl, že 45 parkovacích stání a plocha k umístění loga ČS budou nadále ČS pronajímány na základě zvláštních nájemních smluv.

V nájemní Smlouvě s ČS se Emitent a ČS dohodli, že předmětem nájmu budou (i) kancelářské prostory v 1. až 6. nadzemním podlaží o výměře 10 496,87 m², (ii) obchodní prostory v 1. nadzemním podlaží Budovy o výměře 381,99 m² a (iii) skladovací prostory v 1. a 3. podzemním podlaží o výměře 152,81 m² (prostory v bodech (i) až (iii) dále jen „**Pronajaté prostory**“), a (iv) další kancelářské, obchodní a skladovací prostory v Budově, s výjimkou prostor pronajatých společnosti Gastro Budějovická, s.r.o., a s výjimkou prostor, které užívá správce Budovy, o celkové výměře kancelářských prostor 6 555,74 m², obchodních prostor 104,41 m² a skladovacích prostor 560,18 m² (prostory v bodě (iv) dále jen „**Nové prostory**“). Nové prostory sestávají jednak z prostor, které jsou ke dni vydání Prospektu již uvolněné, a z prostor, které jsou ke dni vydání Prospektu v nájmu třetích osob. Emitent má v úmyslu ukončit nájemní vztahy se všemi nájemci kromě ČS a společnosti Gastro Budějovická, s.r.o., a takto uvolněné prostory poskytnout ČS na základě Nájemní smlouvy s ČS.

Pro účely výpočtu nájemného se Emitent a ČS dohodli, že použijí metodiku „GIF“ standardů „Standard for Calculating the Rental Area of Commercial Premises“ (dále jen „**Použitá metodika**“). Podle Použité metodiky se k celkovým pronajatým prostorům, jež nájemce využívá výhradně, v souladu se zákonem připočítává podíl na společných částech budovy, který je přímo úměrný výměře skutečně pronajatých a výhradně užívaných prostor. Celkové nájemné ke dni vydání Prospektu činí EUR 189.133,88 měsíčně, což tvoří přibližně 57 % příjmu Emitenta.

Pronajaté prostory jsou ke dni vydání Prospektu v nájmu ČS. Ve vztahu k Novým prostorům vzniká nájem (i) dnem 1. března 2013, pokud jde o Nové prostory, k nimž ke dni 1. března 2013 neexistuje nájemní právo třetí osoby, (ii) prvním pracovním dnem po dni, ke kterému skončí nájem Nových prostor třetími osobami, nevyužijí-li tyto třetí osoby svého práva na prodloužení nájmu, které jim vyplývá z jejich současných nájemních smluv, pokud jde o Nové prostory neuvedené v bodech (i) a (iii), a (iii) prvním pracovním dnem po dni, ke kterému skončí nájem společností AVAST a TNS AISA s.r.o., pokud v souladu s Nájemní smlouvou s ČS bude Emitentovi do 28. února 2014 oznámeno, že si ČS přeje převzít prostory ve stavu, v jakém byly odevzdány výše uvedenými společnostmi Emitentovi (*opce převzetí*). Nájemní smlouva s ČS bude automaticky prodloužena dvakrát o další 2 roky v případě, že ČS Emitentovi nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby nájmu písemně neoznámí, že na prodloužení smlouvy již nemá dalšího zájmu.

ČS nemá možnost nájem postoupit nebo přenechat jiné osobě.

Dodatek k PS a Nájemní smlouva s ČS II

Dne 1. března 2012 Emitent a ČS uzavřeli smlouvu, jejímž předmětem je nájem parkovacích stání č. 150, 156, 157 a 218 až 220 v druhém a třetím podzemním podlaží Budovy. Dne 12. března 2012 byla mezi Emitentem a ČS uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem je nájem parkovacích stání č. 213 až 217 ve třetím podzemním podlaží Budovy. Dne 11. října 2012 Emitent a ČS uzavřeli smlouvu, jejímž předmětem byl nájem parkovacích stání č. 189, 222, 223, 229 až 233, 235, 236 a 239 až 243 ve třetím podzemním podlaží Budovy. (Smlouvy v tomto odstavci dále jen „**Současné smlouvy**“ a parkovací stání v tomto odstavci dále jen „**Současná stání**“).

Dne 26. února 2009 Emitent a ČS uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem 45 parkovacích stání č. 14 až 38 a 55 až 74 (dále jen „**Hlavní parkovací stání**“). Hlavní parkovací stání byla následně vyloučena z této smlouvy dodatkem.

Dodatek k PS prodlužuje dobu nájmu do 28. února 2019, a upravuje nájemní vztahy ke všem parkovacím stáním s účinností od 1. března 2014 podle Nájemní smlouvy s ČS II.

V Nájemní smlouvě s ČS II se Emitent s ČS dohodli, že předmětem nájmu jsou Současná stání nacházející se v prvním až třetím podzemním podlaží, a dále další parkovací stání v Budově, která budou volná k 1. březnu 2014 nebo později (dále jen „**Nová parkovací stání**“). Nové parkovací stání sestávají jednak z parkovacích stání, která jsou ke dni vydání Prospektu již uvolněná, a z parkovacích stání, které jsou ke dni vydání Prospektu v nájmu třetích osob. Emitent má v úmyslu ukončit nájemní vztahy ve vztahu k těmto parkovacím stáním s ostatními nájemci kromě ČS a takto uvolněná parkovací stání poskytnout ČS na základě Nájemní smlouvy s ČS II.

Nájemné za jedno parkovací stání je fixní částka, která podléhá indexaci.

Emitent může snížit počet parkovacích stání, která tvoří předmět nájmu, za účelem splnění poměru parkovacích stání spojeného s rezidenčním projektem Emitenta nejvýše o 12 parkovacích stání.

Podmínky ukončení Nájemní smlouvy s ČS a Nájemní smlouvy s ČS II

Nájemní smlouvu s ČS i Nájemní smlouvu s ČS II lze každou ukončit pouze z důvodů stanovených smlouvou, ostatní výpovědní důvody plynoucí ze zákona jsou smlouvou v souladu se zákonem vyloučeny.

ČS může vypovědět nájem písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, pokud (i) není možné Pronajaté prostory nebo Nové prostory, ke kterým vzniklo nájemní právo, užívat ke smluvenému účelu užívání a Emitent takovou situaci nenapraví do 30 dnů po výzvě ČS, přičemž výzva není nutná, pakliže se Emitent nebo správce Budovy o takovém nedostatku mohl dozvědět i bez takové výzvy, (ii) Emitent úmyslně nebo z hrubé nedbalosti podstatně porušuje své povinnosti stanovené ve smlouvě a nezjedná nápravu ve lhůtě, kterou mu ČS k tomu stanoví (ne však kratší, než 30 dnů). Hrubou nedbalostí v bodě (ii) se rozumí i opakované nedbalostní jednání Emitenta, které má jako celek podstatný nepříznivý vliv na ČS, pokud se takové jednání opakuje během tří měsíců a ČS Emitenta alespoň jednou na možnost výpovědi písemně upozornil.

ČS může Nájemní smlouvu s ČS i Nájemní smlouvu s ČS II vypovědět také v případě, že dojde k poškození nebo částečnému zničení Pronajatých prostor nebo Nových prostor a bylo-li by k opravám vyžadováno stavební povolení, a to bez výpovědní doby. V případě, že dojde k takové události a Nájemní smlouva s ČS nebo Nájemní smlouva s ČS II nebude vypovězena, má ČS nárok na slevu z nájemného do doby, než budou prostory v užívání ČS uvedeny do původního stavu. ČS nemá na takovou slevu nárok, pakliže by došlo k takovému poškození nebo částečnému zničení z viny ČS. Pakliže Emitent neuvede do tří měsíců od oznámení, zda bude oprava vyžadovat stavební povolení, prostory pronajímané ČS do původního stavu, má ČS právo ukončit Nájemní smlouvu s ČS nebo Nájemní Smlouvu s ČS II okamžitě bez výpovědní doby.

Emitent může Nájemní smlouvu s ČS i Nájemní smlouvu s ČS II vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže (i) ČS užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou a nezjedná nápravu do 30 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta, (ii) ČS je v déle než 2 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo poplatků za služby nebo jakékoli jiné platby podle smlouvy a nenapraví

takovou situaci do 7 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta, (iii) ČS je více než 30 dnů v prodlení s poskytnutím či doplněním kauce nebo poskytnutím, obnovením nebo doplněním bankovní záruky a nenapraví takovou situaci ani do 7 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta, (iv) ČS hrubě porušuje klid nebo pořádek v Budově a ČS nezjedná nápravu do sedmi dnů od doručení písemné výzvy Emitenta obsahující popis porušení, (v) ČS přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu se smlouvou a nezjedná nápravu do 30 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta, (vi) ČS změní svůj předmět podnikání nebo předmět nájmu užívá pro jiný než smluvený účel a nezjedná nápravu do 20 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta.

Nájemní smlouva s ČS II bude rovněž automaticky ukončena a vyprší v den, kdy vyprší nebo bude ukončena Nájemní smlouva s ČS.

Emitent je povinen udržovat Budovu ve funkčním stavu tak, aby bylo možné její užívání v souladu s podmínkami Nájemní smlouvy s ČS. Emitent je povinen rovněž zajistit pojištění Budovy proti všem obvyklým rizikům s limitem pojistného plnění do 10 000 000 EUR. Náklady na pojištění hradí ČS. Pokud v důsledku porušení povinností Emitenta dojde ke škodě na majetku nebo zdraví ČS, je Emitent odpovědný do výše pojistné částky. Nad pojistnou částku je Emitent odpovědný pouze za škodu způsobenou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

ČS není oprávněna Nájemní smlouvu s ČS ani Nájemní smlouvu s ČS II postoupit nebo podnajímt předmět nájmu třetím osobám.

Smlouva o nájmu nebytových prostor s AVAST

Emitent a AVAST Software a.s. (dále jen „**AVAST**“) dne 29. dubna 2009 uzavřeli Smlouvu o nájmu nebytových prostor v Budově (dále jen „**Nájemní smlouva s AVAST**“). Předmětem nájmu podle Smlouvy s AVAST jsou (i) kancelářské prostory o výměře 2 363,79 m² v osmém až dvanáctém nadzemním podlaží Budovy a dále prostory v kancelářské části Budovy o výměře 337,57 m² v šestém nadzemním podlaží Budovy, (ii) skladové plochy ve třetím podzemním podlaží o výměře 120,98 m², (iii) 64 parkovacích míst v prvním až třetím podzemním podlaží (parkovací stání č. 206-212, 245, 258-263, 266, 280-282, 80-82, 87-93, 120-126, 165-177, 2, 3, 8-13 a 47-54) (dále jen „**Prostory AVAST**“).

Pro účely výpočtu nájemného se Emitent a AVAST dohodli, že použijí Použitou metodiku. AVAST je rovněž povinen hradit všechny náklady na služby spojené s užíváním Prostorů AVAST.

Podmínky ukončení Nájemní smlouvy s AVAST

Nájemní smlouvu s AVAST lze ukončit z důvodů stanovených smlouvou a zákonem. Dle Smlouvy s AVAST může AVAST vypovědět nájem písemnou výpovědí s měsíční výpovědní dobou, pokud (i) není možné bez zavinění AVAST Prostory AVAST trvale užívat ke smluvenému účelu užívání, (ii) Emitent nezajišťuje poskytování služeb spojených s nájmem a toto porušení Emitentových povinností má na AVAST zásadní negativní dopad a Emitent nezjedná nápravu ani po 20 dnech od výzvy AVAST. Hrubou nedbalostí v bodě (ii) se rozumí i opakované nedbalostní jednání Emitenta, které má jako celek podstatný nepříznivý vliv na AVAST, pokud se takové jednání opakuje během tří měsíců a AVAST Emitenta alespoň jednou na možnost výpovědi písemně upozornil.

AVAST může Nájemní smlouvu s AVAST vypovědět také v případě, že dojde k poškození nebo částečnému zničení Pronajatých prostor nebo Nových prostor a bylo-li by k opravám vyžadováno stavební povolení, a to bez výpovědní doby. V případě, že dojde k takové události a Nájemní smlouva s AVAST nebude vypovězena, má AVAST nárok na slevu z nájemného do doby, než budou prostory v užívání AVAST uvedeny do původního stavu. AVAST nemá na takovou slevu nárok, pakliže by došlo k takovému poškození nebo částečnému zničení z viny AVAST. Pakliže Emitent neuvede do tří měsíců od oznámení, zda bude oprava vyžadovat stavební povolení, prostory pronajímané AVAST do původního stavu, má AVAST právo ukončit Nájemní smlouvu s AVAST okamžitě bez výpovědní doby.

Emitent může Nájemní smlouvu s AVAST vypovědět písemnou výpovědí s měsíční výpovědní dobou, jestliže (i) AVAST užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, (ii) AVAST je déle než měsíc v prodlení s placením nájemného nebo poplatků za služby nebo jakékoli jiné platby podle smlouvy, (iii) AVAST je v prodlení s poskytnutím či doplněním kauce nebo poskytnutím, obnovením nebo doplněním bankovní záruky, (iv) AVAST nebo jeho osoby hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově, (v) AVAST přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu se smlouvou, (vi) AVAST změní svůj předmět

podnikání nebo předmět nájmu užívá pro jiný než smluvený účel a nezjedná nápravu do 20 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta.

Emitent i AVAST mají právo vypovědět smlouvu pouze šest měsíců od okamžiku, kdy došlo ke skutečnosti, na základě které takové právo vzniká, a to pokud tato skutečnost trvá v době podání výpovědi.

Emitent je povinen rovněž zajistit pojištění Budovy proti všem obvyklým rizikům. Náklady na pojištění hradí AVAST. AVAST je naproti tomu povinen uzavřít na vlastní náklady pojištění odpovědnosti provozu podniku a pojištění majetku v předmětu nájmu pokrývající vybavení, umělecké předměty, zboží, zařízení, vestavby, osobní majetek zaměstnanců a jiné předměty vnesené do Prostorů AVAST, a rovněž pojištění odpovědnost za škodu způsobenou AVAST třetím osobám.

Doba nájmu je sjednána na dobu určitou, a to do 31. května 2014. Nájemní smlouva s AVAST neobsahuje možnost automatického prodloužení.

Smlouva o nájmu nebytových prostor s TNS AISA

Emitent a TNS AISA s.r.o. (dále jen „**TNS AISA**“) uzavřeli dne 20. dubna 2009 Smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Nájemní smlouva s TNS**“), jejímž předmětem je nájem (i) kancelářských prostor v šestém a sedmém nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 1 990,20 m², (ii) kancelářské prostory v prvním nadzemním podlaží Budovy o výměře 274,11 m², (iii) skladové plochy o výměře 46,74 m² v druhém podzemním podlaží, (iv) 30 parkovacích míst ve 2. a 3. podzemním podlaží (dále jen „**Prostory TNS**“).

Pro účely výpočtu nájemného se Emitent a TNS AISA dohodli, že použijí Použitou metodiku. TNS AISA je rovněž povinen hradit všechny náklady na služby spojené s užíváním Prostorů TNS.

Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do 19. dubna 2014. TNS AISA má podle Nájemní smlouvy s TNS právo dvakrát požadovat prodloužení nájmu za podmínek účinných v době prodloužení nájmu o další tři roky. TNS AISA oznámila Emitentovi, že netrvá na prodloužení nájmu. Emitent zahájil v souladu se svým obchodním plánem s TNS AISA jednání o ukončení nájmu ke dni 19. dubna 2014.

Podmínky ukončení Nájemní smlouvy s TNS AISA

Nájemní smlouvu s TNS AISA lze ukončit z důvodů stanovených smlouvou. TNS AISA může vypovědět nájem písemnou výpovědí s měsíční výpovědní dobou, pokud (i) není možné bez zavinění TNS AISA Prostory TNS trvale užívat ke smluvenému účelu užívání, (ii) Emitent nezajišťuje poskytování služeb spojených s nájmem a toto porušení Emitentových povinností má na TNS AISA zásadní negativní dopad a Emitent nezjedná nápravu ani po 20 dnech od výzvy TNS AISA. Hrubou nedbalostí v bodě (ii) se rozumí i opakované nedbalostní jednání Emitenta, které má jako celek podstatný nepříznivý vliv na TNS AISA, pokud se takové jednání opakuje během tří měsíců a TNS AISA Emitenta alespoň jednou na možnost výpovědi písemně upozornil.

TNS AISA může Nájemní smlouvu s TNS vypovědět také v případě, že dojde k poškození nebo částečnému zničení Prostor TNS a bylo-li by k opravám vyžadováno stavební povolení, a to bez výpovědní doby. V případě, že dojde k takové události a Nájemní smlouva s TNS AISA nebude vypovězena, má TNS AISA nárok na slevu z nájemného do doby, než budou prostory v užívání TNS AISA uvedeny do původního stavu. TNS AISA nemá na takovou slevu nárok, pakliže by došlo k takovému poškození nebo částečnému zničení z viny TNS AISA. Pakliže Emitent neuvede do tří měsíců od oznámení, zda bude oprava vyžadovat stavební povolení, prostory pronajímané TNS AISA do původního stavu, má TNS AISA právo ukončit Nájemní smlouvu s TNS AISA okamžitě bez výpovědní doby.

Emitent může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s měsíční výpovědní dobou, jestliže (i) TNS AISA užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, (ii) TNS AISA je déle než měsíc v prodlení s placením nájemného nebo poplatků za služby nebo jakékoli jiné platby podle smlouvy, (iii) TNS AISA je v prodlení s poskytnutím či doplněním kauce nebo poskytnutím, obnovením nebo doplněním bankovní záruky, (iv) TNS AISA nebo jeho osoby hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově, (v) TNS AISA přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu se smlouvou, (vi) TNS AISA změní svůj předmět podnikání nebo předmět nájmu užívá pro jiný než smluvený účel a nezjedná nápravu do 20 dnů od obdržení písemné výzvy Emitenta.

Property Management Agreement

Property Management Agreement ze dne 21. prosince 2012 byla uzavřena mezi Emitentem a společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o. (dále jen „**KF**“), (dále jen „**Smlouva s KF**“). Na základě této smlouvy KF poskytuje služby komerční a technické povahy ve vztahu k Budově, zejména:

- (a) správa komerčních nemovitostí;
- (b) technická správa nemovitosti;
- (c) služby spojené se správou infrastruktury Budovy nemovitosti;
- (d) služby během pronajímání nemovitosti;
- (e) zprostředkovatelské služby.

Smluvené úhrady za takto poskytované služby jsou vyjádřeny jako 2,09 % z ročního čistého nájemného zaplaceného nájemci, plus DPH. Úhrady za služby jsou placeny měsíčně, a to tak, že k poslednímu dni každého kalendářního měsíce ve výši 2,09% čistého měsíčního nájemného účtovaného nájemcům. Do jednoho měsíce od konce fiskálního roku, tj. od 30. září KF předá Emitentovi vyúčtování čistého nájemného účtovaného nájemcům za předchozí fiskální rok (Dále jen „**Účtované nájemné**“) a čistého nájemného, které bylo nájemci skutečně zaplacené za předchozí fiskální rok (dále jen „**Zaplacené nájemné**“). Pokud je částka vypočítaná jako rozdíl mezi Zaplaceným nájemným a Účtovaným nájemným kladná, KF náleží dodatečných 1,045% z tohoto rozdílu.

Smlouva s KF je uzavřena na dobu určitou, a to od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013. Tato smlouva obsahuje ustanovení o automatickém prodloužení smlouvy v případě, kdy není jednou ze stran ve lhůtě 90 dnů před uplynutím doby, na kterou je smlouva uzavřena, zaslána písemná výpověď.

Smlouva s KF byla dopisem ze dne 20. 9. 2013 za strany Emitenta písemně vypovězena a bude ukončena ke dni 31. prosince 2013. KF a Emitent dne 18. prosince 2013 nahradili smluvní vztah vzniklý na základě Smlouvy s KF novým smluvním vztahem, účelem a smyslem obdobným původními vztahu a se smluvními podmínkami ve všech významných ohledech shodnými se Smlouvou s KF.

Smlouva na poskytování provozních a servisních služeb pro objekt TRIANON OFFICE CENTER

Smlouva na poskytování provozních a servisních služeb pro objekt TRIANON OFFICE CENTER ze dne 25. února 2009 byla uzavřena mezi Emitentem a společností STRABAG Property and Facility Services a.s. (dále jen „**STRABAG**“ nebo „**Poskytovatel**“), (dále jen „**Smlouva se STRABAGem**“). Na základě této smlouvy poskytuje Emitentovi Poskytovatel služby technické povahy ve vztahu k Budově, zejména:

- (a) zajištění agendy spojené s ochranou před požáry, ochranou zdraví a bezpečnosti;
- (b) technická správa Budovy;
- (c) administrativní služby spojené s provozem Budovy;
- (d) činnosti spojené s poskytováním dodávek energií do Budovy;
- (e) pravidelná dezinfekce a deratizace Budovy;
- (f) technický dohled nad Budovou, zajištění nepřetržitého provozu technických zařízení;
- (g) správa dokumentace;
- (h) příprava plánu revizí, údržby a povinných prohlídek Budovy a jejích technických zařízení;
- (i) jednání s a asistence smluvním partnerům Emitenta v rozsahu Budovy;
- (j) poskytování služby technické pohotovosti a pohotovostních oprav;
- (k) dokončení jiných větších oprav na základě žádosti Emitenta;

Za poskytování služeb uvedených v bodech (a) až (i) náleží Poskytovateli odměna ve výši 163 000 Kč měsíčně plus DPH. Za poskytování služby uvedené v bodě (j) a (k) náleží Poskytovateli hodinová odměna ve výši 250 Kč až 650 Kč v závislosti na typu a době výkonu dané práce.

Smlouva se STRABAGem je uzavřena na dobu neurčitou a může být ukončena kteroukoli její smluvní stranou bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet den po dni, kdy druhá smluvní strana obdržela výpověď. Kromě toho je kterákoli smluvní strana oprávněna vypovědět smlouvu s okamžitou platností, pokud druhá smluvní strana porušuje své povinnosti ze smlouvy vyplývající a takové porušení nenapraví do 24 hodin od doručení písemného oznámení druhé smluvní strany o takovém porušení smlouvy.

XVII. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU

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

Emitent potvrzuje, že bylo zadáno vypracování Znaleckého posudku ke dni 30. září 2013 společnosti EQUITA Consulting s.r.o., se sídlem Truhlářská 3/1108, 110 00 Praha 1 – Nové Město, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 67860, IČ 25761421. Znalecký posudek byl zpracován znaleckým ústavem v souladu s ustanovením §31 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím č. j. 91/2008-OD-ZN/11 Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23. července 2008, přičemž zapsaná kvalifikace znaleckého ústavu je v souladu s účelem a předmětem vypracování Znaleckého posudku. Hodnota Nemovitostí ze dne 30. září 2013, která byla zveřejněna v tomto Prospektu je převzata ze Znaleckého posudku a byla zveřejněna se souhlasem společnosti EQUITA Consulting s.r.o.

XVIII. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 10.00 do 14.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese jeho sídla: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4:

- Zakladatelská listina Emitenta;
- Výroční zprávy Emitenta za rok 2011 a 2012, jejichž nedílnou součástí jsou i kompletní auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2011 a 31. prosince 2012;
- Mezitímní účetní závěrky za období končící 30. červnem 2012 a 30. červnem 2013;
- Nejaktuálnější úplné účetní výkazy a úplné roční auditované účetní výkazy Emitenta;
- Aktuální i historická výše ocenění zastavených nemovitostí do Data emise do úplného splacení Dluhopisů;
- Smlouva s Agentem pro zajištění;
- Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemních smluv;
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem;
- Smlouva o zřízení a obhospodařování úrokového fondu.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trianon.cz.

XIX. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen „Devizový zákon“), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen "úrok") vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35%. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražená daň se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19%. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě právnických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nepodnikají v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání,

představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátci úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje dluhopisů 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 1 242 432 Kč (solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, realizované fyzickými osobami, jejichž celkový přímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Emitenta nepřevyšoval v době 24 měsíců před jejich prodejem 5 %, jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 6 měsíců.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem, nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje dluhopisů jí neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje dluhopisů fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího)

uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové priznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

Devizová regulace

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

XX. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMPS“), resp. počínaje 1. lednem 2014 zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen „Nový ZMPS“).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v § 1 ZMPS, cizí soudní smíry a cizí notářské listiny (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů České republiky nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, pokud by se ustanovení o příslušnosti soudů České republiky použila na posouzení pravomoci cizího orgánu; nebo (ii) o témže právním poměru bylo orgánem České republiky vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo v České republice uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iii) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla postupem cizího orgánu odňata možnost řádně se účastnit řízení, zejména pokud nebyl řádně obeslán pro účely zahájení řízení; nebo (iv) uznání cizího rozhodnutí by se přičilo veřejnému pořádku České republiky; nebo (v) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice).

Podle Nového ZMPS nelze 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 (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) 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; nebo (ii) 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; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) 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; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však přihlídně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícím o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. Nový

ZMPS oproti dosavadnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

XXI. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 4. prosince 2013 a rozhodnutím REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s. ze dne 12. listopadu 2013.

2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČNB

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2013/13855/570 ke sp. zn.: Sp/2013/46/572 ze dne 19. prosince 2013, které nabylo právní moci dne 19. prosince 2013.

3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

4. ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA

V období ode dne 31. prosince 2012 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně vyhlídek Emitenta nebo finanční nebo obchodní situace Emitenta, která by byla v souvislosti s Emisí podstatná.

5. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a předešlých 12 měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

Emitent rovněž prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v jejich souhrnu mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Emitenta či propojených osob.

6. UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ

Skutečnosti důležité pro uplatnění práv Vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v Emisních podmínkách Dluhopisů. Dokumenty týkající se Emitenta jsou uveřejněny způsobem popsaným v tomto Prospektu v kapitole „Zveřejněné dokumenty“.

7. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Účetní závěrka Emitenta za roky 2011 a 2012 byla auditována:

Auditorská firma:	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	021
Sídlo:	Hvězdova 1734/2c, 14000, Praha 4 - Nusle
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Irena Zelená
Osvědčení č.:	2073

V souvislosti s účetními závěrkami za roky 2011 a 2012 byl výrok auditora bez výhrad.

Auditorem Emitenta pro období začínající 1. lednem 2013 je:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	071
Sídlo:	Pobřežní 648/1a, 186 00, Praha 8
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Veronika Strolená
Osvědčení č.:	2195

ADRESY

EMITENT

Trianon Building Prague s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Krč
140 00 Praha 4

VEDOUcí MANAŽER

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4

ADMINISTRÁTOR

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4

KOTAČNÍ AGENT

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

White & Case (Europe) LLP
organizační složka
Na Příkopě 850/8
110 00 Praha 1

AUDITÓŘI EMITENTA

PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o.
Hvězdova 1734/2c
140 00, Praha 4

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