

CPI Retail Portfolio I, a.s.**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a.
v celkové jmenovité hodnotě emise 1.125.000.000 Kč
splatných v roce 2019
ISIN CZ0003511164**

Tento dokument představuje prospekt (dále jen "**Prospekt**") dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě emise 1.125.000.000 (jedna miliarda jedno sto dvacet pět milionů) Kč, se splatností v roce 2019, vydaných společností CPI Retail Portfolio, a.s., se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 243 13 459, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**", nebo "**Společnost**" a dluhopisy dále jen "**Dluhopisy**" nebo "**Emise**").

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 5,00 % p.a. splatný pololetně zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole "Emisní podmínky Dluhopisů". Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 25. 4. 2014. 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 25. 4. 2019. První den výplaty úrokového výnosu byl stanoven na 25. 10. 2014.

Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Blíže viz kapitolu "Emisní podmínky Dluhopisů".

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 srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu "Zdanění a devizová regulace v České republice".

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

Za dluhy Emitenta související s Dluhopisy se formou finanční záruky zaručily společnosti (i) Czech Property Investments, a.s. (dále jen "**Ručitel I**"), (ii) CPI Retail Portfolio II, a.s. (dále jen "**Ručitel II**"), (iii) CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (dále jen "**Ručitel III**"), (iv) CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (dále jen "**Ručitel IV**"), (v) CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (dále jen "**Ručitel V**"), (vi) CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (dále jen "**Ručitel VI**"), a (vii) CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (dále jen "**Ručitel VII**" a společně dále jen "**Ručitelé**" a každý jednotlivě dále jen "**Ručitel**"). Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, jejichž znění je uvedeno v kapitole "Emisní podmínky Dluhopisů" (dále jen "**Emisní podmínky**"), dále zajištěny ve prospěch Agentů pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k Nemovitostem, Pohledávkám, Obchodním podílům a Akciím ve vlastnictví Emitenta, resp. Ručitelů II až VII a společnosti Malerba, a.s. Agentem pro zajištění je Československá obchodní banka, a. s.

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 14. 8. 2015 nebo kolem tohoto dne.

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 byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2015/085959/CNB/570 ze dne 5. srpna 2015, které nabylo právní moci dne 6. srpna 2015. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen "**Centrální depozitář**"), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003511164.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 27. 7. 2015. 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, a to po jeho předchozím schválení ČNB. Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Po datu zahájení obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí případní 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 (včetně jeho případných dodatků), 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.cpiretailportfolio.cz, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. (více viz kapitolu "Důležitá upozornění").

Vedoucí manažer

Československá obchodní banka, a. s.

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.

Tento Prospekt byl vyhotoven výhradně pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Na základě tohoto Prospektu nebude Emitent ani žádná jím pověřená osoba provádět veřejnou nabídku jakýchkoli Dluhopisů.

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 držbě 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 koupi 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 porady. 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 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 (včetně jeho případných dodatků), 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 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.cpiretailportfolio.cz.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora www.csob.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 stejnopis Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s agentem pro výpočty a Smlouvy s agentem pro zajištění. Blíže viz kapitolu "Emisní podmínky Dluhopisů".

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitelů (kromě Ručitele I – Czech Property Investments, a.s.) vycházejí z Českých účetních standardů pro podnikatele (CAS). Finanční údaje Ručitele I – Czech Property Investments, a.s. jsou sestaveny dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). 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.

Pojmem "nemovitost" se v tomto Prospektu dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku. Nájemním vztahem se pak pro účely tohoto Prospektu rozumí dle kontextu též vztah podnájemní.

OBSAH

I. SHRUTÍ	7
II. RIZIKOVÉ FAKTORY	27
III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	37
IV. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	38
V. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI; POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE	71
VI. PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH BCPP	72
VII. INFORMACE O EMITENTOVĚ	73
1. ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	73
2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	74
3. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	74
4. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	74
5. ÚDAJE O EMITENTOVĚ.....	75
6. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	75
7. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	82
8. INFORMACE O TRENDĚCH.....	86
9. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU.....	86
10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY.....	87
11. JEDINÝ AKCIONÁŘ.....	89
12. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	89
13. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	89
14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	90
VIII. INFORMACE O RUČITELI I - CZECH PROPERTY INVESTMENTS, A.S.	91
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	91
2. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	91
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	91
4. ÚDAJE O RUČITELI I - CZECH PROPERTY INVESTMENTS, A.S.	92
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	94
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	96
7. INFORMACE O TRENDĚCH.....	96
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU.....	97
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY.....	97
10. JEDINÝ AKCIONÁŘ.....	98
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE I.....	98
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	98
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	98
IX. INFORMACE O RUČITELI II - CPI RETAIL PORTFOLIO II, A.S.	100
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	100
2. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	100
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	100
4. ÚDAJE O RUČITELI II.....	101
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	101
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	102
7. INFORMACE O TRENDĚCH.....	102
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU.....	102
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY.....	103
10. JEDINÝ AKCIONÁŘ.....	104
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE II.....	104
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	105
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	105
X. INFORMACE O RUČITELI III - CPI RETAIL PORTFOLIO III, S.R.O.	106
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	106
2. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	106
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	106
4. ÚDAJE O RUČITELI III - CPI RETAIL PORTFOLIO III, S.R.O.	107
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	107
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	108
7. INFORMACE O TRENDĚCH.....	108
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU.....	108
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY.....	108
10. JEDINÝ SPOLEČNÍK.....	109
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE III.....	109
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	110
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	110
XI. INFORMACE O RUČITELI IV - CPI RETAIL PORTFOLIO IV, S.R.O.	111
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	111
2. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	111
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	111
4. ÚDAJE O RUČITELI IV - CPI RETAIL PORTFOLIO IV, S.R.O.	112
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	112
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	113
7. INFORMACE O TRENDĚCH.....	114

8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	114
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	114
10. JEDINÝ SPOLEČNÍK.....	114
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE IV	114
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	115
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	115
XII. INFORMACE O RUČITELI V - CPI RETAIL PORTFOLIO V, S.R.O.....	116
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	116
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	116
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	116
4. ÚDAJE O RUČITELI V - CPI RETAIL PORTFOLIO V, S.R.O.	117
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	117
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	118
7. INFORMACE O TRENDECH.....	118
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	118
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	119
10. JEDINÝ SPOLEČNÍK.....	119
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE V.....	119
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	120
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	120
XIII. INFORMACE O RUČITELI VI - CPI RETAIL PORTFOLIO VI, S.R.O.....	121
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	121
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	121
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	121
4. ÚDAJE O RUČITELI VI - CPI RETAIL PORTFOLIO VI, S.R.O.	122
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	122
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	123
7. INFORMACE O TRENDECH.....	123
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	124
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	124
10. HLAVNÍ SPOLEČNÍK.....	124
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE VI	124
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	125
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	125
XIV. INFORMACE O RUČITELI VII - CPI RETAIL PORTFOLIO VII, S.R.O.....	126
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	126
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	126
3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	126
4. ÚDAJE O RUČITELI VII - CPI RETAIL PORTFOLIO VII, S.R.O.....	127
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	127
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	128
7. INFORMACE O TRENDECH.....	128
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	128
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	128
10. HLAVNÍ SPOLEČNÍK.....	129
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE VII	129
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	129
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	130
14. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN	130
15. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	130
XV. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ.....	131
XVI. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	133
XVIII. ZKRÁCENÁ VERZE ZNALECKÉHO POSUDKU	134
XIX. VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	135

I. SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta, Dluhopisů a jednotlivých Ručitelů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta, resp. Ručitele, nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta, resp. příslušného Ručitele, a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	<p>Nepoužije se; Emitent nebude Dluhopisy veřejně nabízet ani nehodlá pověřit jakoukoli osobu veřejnou nabídkou Dluhopisů.</p>

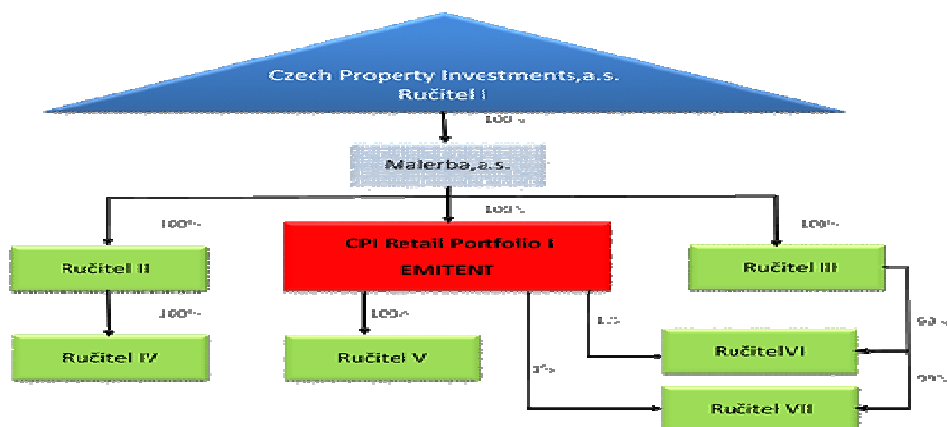
ODDÍL B - EMITENT

B.1	Obchodní firma Emitenta	<p>Obchodní firma Emitenta je CPI Retail Portfolio I, a.s.</p>
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent byl založen podle českého práva. Na základě projektu fúze ze dne 8. 11. 2012 došlo k fúzi sloučením obchodních společností 4B Investments, a.s., a 4B Property, s.r.o., se sídlem Praha 1, Hradčany, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČO: 282 44 516. Fúzí došlo k zániku obchodní společnosti 4B Property, s.r.o., a obchodní jmění této zanikající obchodní společnosti včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přešlo na nástupnickou obchodní společnost 4B Investments, a.s. Začátkem roku 2014 došlo k přejmenování společnosti na CPI Retail Portfolio I, a.s.</p> <p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 u Městského soudu v Praze, IČO: 243 13 459. Sídlo společnosti je na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ") a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK"), zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Od data zveřejnění poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, nároky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Emitent je leasingovým nájemcem a provozovatelem 4 nemovitostí. Má ve svém portfoliu přes 16 000 m² maloobchodních ploch v Praze, Kolíně a Zlíně, jejichž hlavní nájemník je společnost REWE Group, která provozuje řetězce supermarketů pod značkou Billa. Dle názoru Emitenta jsou nemovitosti úspěšně pronajaté a v dobrém technickém stavu. Na konec roku 2015 je naplánován redevelopment nemovitosti v Kolíně, kde budou v létě 2016 otevřena nově dvě podlaží.</p> <p>Emitent hodlá i v následujících letech pokračovat v pronájmu maloobchodních ploch, stěžejní nájemní smlouvy jsou uzavřeny do roku 2020. V průběhu roku 2014 bylo otevřeno přibližně 99 000 m² nákupních center a retail parků. To představuje cca 49% pokles oproti nové nabídce v roce 2013, kdy bylo v České Republice dokončeno více jak 190 000 m² obchodních ploch. Je zde patrný trend klesající výstavby. V roce 2014 byla největší část maloobchodních ploch otevřena v Ústeckém kraji, v Praze a Moravskoslezském kraji. Emitent pravidelně analyzuje trh pronájmu maloobchodních ploch v daných regionech a předpokládá, že maloobchodní poptávka v dalších letech poroste. Omezená plánovaná nabídka výstavby v České Republice by mohla vést k nárůstu nájemného. Emitent v současné době neregistruje žádnou poptávku na slevu z nájemného.</p>
B.5	Skupina Emitenta	<p>Emitent je součástí skupiny CPI Property Group (dále též "Skupina"). Lucemburská společnost CPI Property Group S.A. nepřímo vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je pak 100% dceřinou společností společnosti Malerba, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 13342 vedenou Městským soudem v Praze, která je 100% dceřinou společností Ručitele I, jež je 100% dceřinou společností CPI Property Group S.A.</p> <p>JUDr. Radovan Víték, který byl původně jediným akcionářem realitní skupiny CPI (včetně Ručitele I a Emitenta) je nyní 92,15% akcionářem lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. (původně pod názvem GSG GROUP a</p>

Orco Germany). V červnu 2014 realitní investor JUDr. Radovan Vitek začlenil realitní skupinu CPI do lucemburské skupiny CPI Property Group. Sjednocená skupina má lucemburskou mateřskou společnost CPI Property Group S.A., jejíž akcie se obchodují na frankfurtské burze. Propojení dvou významných realitních skupin proběhlo formou vkladu realitní skupiny CPI výměnou za akcie CPI Property Group S.A. JUDr. Radovan Vitek, původně jediný akcionář realitní skupiny CPI, se touto transakcí a dalšími nákupy akcií stal 92,15% akcionářem CPI Property Group S.A. JUDr. Radovan Vitek vlastní 92,15 % akcií CPI Property Group S.A. přes společnosti Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a Whislow Equities Limited.

K datu tohoto Prospektu Ručitel I vlastnil přímo či nepřímo 218 obchodních společností, včetně Ručitele II, Ručitele III, Ručitele IV, Ručitele V, Ručitele VI a Ručitele VII. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo Ručitelem I včetně Ručitele I tvoří subkonsolidační celek Czech Property Investments, a.s., který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem (dále též "subkonsolidační Skupina CPI").

Vztah mezi Emitentem a jednotlivými Ručiteli je zobrazen níže:



B.9 **Prognózy či odhady zisku** Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

B.10 **Výhrady ve zprávách auditora** Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.

B.12 **Vybrané historické finanční a provozní údaje** V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Emitenta sestavených podle CAS za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 a od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014.

Finanční údaje z rozvahy
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	164 568	119 859
Krátkodobá aktiva	17 416	66 019
Krátkodobé pohledávky	4 310	27 946
Krátkodobý finanční majetek	13 106	38 073
Náklady příštích období	905	5 119
AKTIVA CELKEM	182 889	190 997
Vlastní kapitál	18 779	11 329
Dlouhodobé závazky	35 173	168 020
Krátkodobé závazky	14 647	11 629
PASIVA CELKEM	182 889	190 997

		Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)		
		Za období končící k	30. prosince 2013	31. prosince 2014
		Výkony	33 317	33 228
		Provozní hospodářský výsledek	18 631	15 828
		Finanční výsledek hospodaření	-2 100	-1 203
		Výsledek hospodaření před zdaněním	16 531	14 625
		Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)		
		Za období končící k	30. prosince 2013	31. prosince 2014
		Čisté peněžní toky z provozní činnosti	16 789	2 349
		Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-124 076	-47 113
		Čisté peněžní toky z finanční činnosti	112 930	-24 495
		Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	13 106	38 073
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.		
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.		
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Emitent je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Emitenta. Emitent využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb ve oblasti správy společnosti Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.		
B.15	Hlavní činnosti Emitenta	Hlavní činností Emitenta je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor).		
B.16	Ovládající osoba	Emitent je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Emitenta. Vztah ovládnutí Emitenta JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládnutí Emitenta byla založena na jiných formách ovládnutí, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.		
B.17	Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů	Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.		
B.18	Popis povahy a rozsah záruky	Společnosti (i) Czech Property Investments, a.s. (dále jen "Ručitel I"), (ii) CPI Retail Portfolio II, a.s. (dále jen "Ručitel II"), (iii) CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (dále jen "Ručitel III"), (iv) CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (dále jen "Ručitel IV"), (v) CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (dále jen "Ručitel V"), (vi) CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (dále jen "Ručitel VI") a (vii) CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (dále jen "Ručitel VII") a společně dále jen "Ručitelé" a každý jednotlivě jen "Ručitel"), poskytly finanční záruku ve smyslu § 2029 a násl. NOZ za veškeré dluhy Emitenta související s Dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami. Každý z Ručitelů se ve finanční záruce bezpodmínečně a neodvolatelně zaručil každému Vlastníkovi Dluhopisů, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní řádně a včas jakýkoli svůj dluh ve vztahu k jakémukoli Dluhopisu, včetně jakéhokoliv potenciálního dluhu Emitenta vůči některému z Vlastníků Dluhopisů vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů zaplatí takovou částku v příslušné měně, a to ve lhůtě uvedené ve finanční záruce.		

		Dluhy z Dluhopisů jsou dále zajištěny zástavním právem ve prospěch Agentů pro Zajištění k akciím, obchodním podílům, nemovitostem, pohledávkám z nájemních smluv, pohledávkám z pojistného plnění a pohledávkám z bankovních účtů zřízeným Emitentem, resp. Ručiteli II až VII a společností Malerba, a.s. K datu 31. 3. 2015 představovaly pohledávky (nájemné) z nájemních smluv sloužících jako Zajištění částku 144.016.576 Kč ročně. Hodnota nemovitostí sloužících jako Zajištění byla dle znaleckého posudku vypracovaného společností DTZ Czech Republic, a.s., ke dni 31. 12. 2014 1.677.100.000 Kč.
B.19	Popis Ručitelů	Viz níže

ODDÍL B – RUČITEL I

B.1	Obchodní firma Ručitele I	Obchodní firma Ručitele I je Czech Property Investments, a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele I, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel I provozuje činnost	Ručitel I byl založen podle českého práva. Ručitel I je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 u Městského soudu v Praze, IČO: 427 16 161. Sídlo společnosti je na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00. Ručitel I se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel I provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
B.4b	Popis známých trendů	Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele I, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele I. Ručitel I se ve svých aktivitách zaměřuje zejména na český, resp. slovenský a francouzský trh s realitami. Česká republika je od roku 2011 předmětem rostoucího zájmu investorů. Ručitel I pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na českých a zahraničních trzích. Potenciální nájemce se snaží oslovit nejen kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím, které je pro řadu firem zárukou dlouhodobé spolupráce a motivací i ke změně stávajícího sídla díky možnosti vyjednat výhodnější podmínky v případě spolupráce ve více regionech či lokalitách. V oblasti komerčních nemovitostí provedl v roce 2013 Ručitel I několik významných akvizic - ABLON a Endurance. Tyto akvizice umožnily Ručiteli I nově vstoupit na maďarský a polský nemovitostní trh, a zároveň posílit svou pozici na českém realitním trhu a diverzifikovat své portfolio. Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná, pokles v pronájmech byl způsobený nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Ručitel I a jeho subkonsolidační celek jsou připraveni reagovat na konkrétní poptávku poměrně flexibilně a realizovat výstavbu skladů či průmyslových hal na klíč v relativně krátké době. Nové hotely ve vlastnictví Ručitele I si musí poradit s moderními hotely nabízejícími obdobnou či vyšší kvalitu služeb. Výhodou hotelů Ručitele I je již existující a věrná klientela, velmi výhodná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty a organizátory akcí. Trendy, které Ručitele I ovlivňují, se projevují zejména na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí, rezidenčním trhu a trhu nájemního bydlení, trhu průmyslových a logistických nemovitostí a trhu cestovního ruchu a pohostinství.
B.5	Skupina Ručitele I	Ručitel I je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel I prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.

B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele I vycházející z auditovaných konsolidovaných účetních výkazů Ručitele I sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IAS/IFRS k 31. 12. 2013 a k 31. 12. 2014.</p> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">74 708 873</td> <td style="text-align: right;">75 346 286</td> </tr> <tr> <td>Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí</td> <td style="text-align: right;">69 963 487</td> <td style="text-align: right;">73 359 911</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">10 898 532</td> <td style="text-align: right;">15 116 369</td> </tr> <tr> <td>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky</td> <td style="text-align: right;">3 704 479</td> <td style="text-align: right;">2 769 913</td> </tr> <tr> <td>Poskytnuté úvěry</td> <td style="text-align: right;">1 547 581</td> <td style="text-align: right;">7 595 614</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</td> <td style="text-align: right;">3 005 919</td> <td style="text-align: right;">2 550 657</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">85 607 405</td> <td style="text-align: right;">90 462 655</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: right;">25 752 089</td> <td style="text-align: right;">32 490 426</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">51 768 938</td> <td style="text-align: right;">47 986 927</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">8 086 378</td> <td style="text-align: right;">9 985 302</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">85 607 405</td> <td style="text-align: right;">90 462 655</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Za období končící k</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tržby</td> <td style="text-align: right;">3 427 645</td> <td style="text-align: right;">4 406 309</td> </tr> <tr> <td>Provozní hospodářský výsledek</td> <td style="text-align: right;">2 737 377</td> <td style="text-align: right;">3 789 177</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td style="text-align: right;">-159 266</td> <td style="text-align: right;">-1 710 857</td> </tr> <tr> <td>Zisk z pokračujících činností</td> <td style="text-align: right;">2 008 932</td> <td style="text-align: right;">1 653 015</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Za období končící k</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td style="text-align: right;">2 062 590</td> <td style="text-align: right;">4 136 319</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td style="text-align: right;">-875 022</td> <td style="text-align: right;">-3 860 671</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td style="text-align: right;">-1 984 025</td> <td style="text-align: right;">-735 889</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</td> <td style="text-align: right;">3 005 919</td> <td style="text-align: right;">2 550 657</td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel I neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele I ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele I.</p>		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Dlouhodobá aktiva	74 708 873	75 346 286	Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	69 963 487	73 359 911	Krátkodobá aktiva	10 898 532	15 116 369	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3 704 479	2 769 913	Poskytnuté úvěry	1 547 581	7 595 614	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 005 919	2 550 657	AKTIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655	Vlastní kapitál	25 752 089	32 490 426	Dlouhodobé závazky	51 768 938	47 986 927	Krátkodobé závazky	8 086 378	9 985 302	PASIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Za období končící k			Tržby	3 427 645	4 406 309	Provozní hospodářský výsledek	2 737 377	3 789 177	Finanční výsledek hospodaření	-159 266	-1 710 857	Zisk z pokračujících činností	2 008 932	1 653 015		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Za období končící k			Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 062 590	4 136 319	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-875 022	-3 860 671	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1 984 025	-735 889	Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	3 005 919	2 550 657
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																								
Dlouhodobá aktiva	74 708 873	75 346 286																																																																								
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	69 963 487	73 359 911																																																																								
Krátkodobá aktiva	10 898 532	15 116 369																																																																								
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3 704 479	2 769 913																																																																								
Poskytnuté úvěry	1 547 581	7 595 614																																																																								
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 005 919	2 550 657																																																																								
AKTIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655																																																																								
Vlastní kapitál	25 752 089	32 490 426																																																																								
Dlouhodobé závazky	51 768 938	47 986 927																																																																								
Krátkodobé závazky	8 086 378	9 985 302																																																																								
PASIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655																																																																								
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																								
Za období končící k																																																																										
Tržby	3 427 645	4 406 309																																																																								
Provozní hospodářský výsledek	2 737 377	3 789 177																																																																								
Finanční výsledek hospodaření	-159 266	-1 710 857																																																																								
Zisk z pokračujících činností	2 008 932	1 653 015																																																																								
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																								
Za období končící k																																																																										
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 062 590	4 136 319																																																																								
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-875 022	-3 860 671																																																																								
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1 984 025	-735 889																																																																								
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	3 005 919	2 550 657																																																																								

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele I	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele I, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele I.
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel I je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele I. Ručitel I využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.
B.15	Hlavní činnosti Ručitele I	Mezi hlavní činnosti Ručitele I patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI jsou jednou z předních českých realitních skupin zabývajících se developmentem, investicemi a správou nemovitostí, své aktivity rozvíjí v oblasti rezidenčních nemovitostí, kancelářských objektů, obchodních center, hotelového segmentu a logistických areálů.
B.16	Ovládající osoba	Ručitel I je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele I. CPI Property Group S.A. je jediným akcionářem Ručitele I. Vztah ovládání Ručitele I JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií Ručitele I tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5 u Emitenta výše.
B.17	Rating Ručitele I nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli I ani jeho dluhovým cenným papíry nebyl přidělen rating.

ODDÍL B – RUČITEL II

B.1	Obchodní firma Ručitele II	Obchodní firma Ručitele II je CPI Retail Portfolio II, a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele II, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel II provozuje činnost	Ručitel II byl založen podle českého práva. Ručitel II je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 12905 u Městského soudu v Praze, IČO: 281 99 227. Sídlo společnosti je na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00. Ručitel II se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel II provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
B.4b	Popis známých trendů	Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele II, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele II. Ručitel II podniká v sektoru maloobchodního pronájmu ploch, a to na území České republiky. Trendy, které Ručitel II ovlivňují, se projevují zejména na tomto segmentu trhu a z dlouhodobého hlediska reagují na poptávku spotřebitelů. Ručitel II na základě leasingové smlouvy provozuje budovu v Teplicích, hlavním nájemníkem je společnost OKAY, Teplice, budova se nachází se uprostřed sídliště vedle Kauflandu a díky této skutečnosti má velmi vysokou návštěvnost. Na konci roku 2014 byla provedena modernizace prodejny na vlastní náklady OKAY. Smlouva je uzavřena do roku 2019. Další popis relevantních trendů je uveden v prvku B.4b u Emitenta.
B.5	Skupina Ručitele II	Ručitel II je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel II prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad. Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že krátkodobé závazky a krátkodobé bankovní úvěry Ručitele II (dříve VT Holding, a.s.) převyšují oběžná aktiva o 115.166 tis. Kč k 31. 12. 2013 a že (ii) Ručitel II je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele II vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele II sestavených v souladu s CAS k 31. 12. 2013 (za období od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013; z důvodu fúze sloučením obchodních společností CPI Retail Portfolio II, a.s., VT Alfa, a.s., a Horova Immo s.r.o.) a k 31. 12. 2014.</p> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">153 718</td> <td style="text-align: right;">222 775</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">239 535</td> <td style="text-align: right;">27 506</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohledávky</td> <td style="text-align: right;">216 216</td> <td style="text-align: right;">10 233</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobý finanční majetek</td> <td style="text-align: right;">23 319</td> <td style="text-align: right;">11 022</td> </tr> <tr> <td>Náklady příštích období</td> <td style="text-align: right;">16 254</td> <td style="text-align: right;">21 389</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">409 770</td> <td style="text-align: right;">271 897</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: right;">1 851</td> <td style="text-align: right;">14 387</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">53 218</td> <td style="text-align: right;">234 910</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">44 920</td> <td style="text-align: right;">20 268</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">409 770</td> <td style="text-align: right;">271 897</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Za období končící</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Výkony</td> <td style="text-align: right;">86 690</td> <td style="text-align: right;">58 468</td> </tr> <tr> <td>Provozní hospodářský výsledek</td> <td style="text-align: right;">20 463</td> <td style="text-align: right;">14 110</td> </tr> <tr> <td>Tržby z prodeje cenných papírů a podílů</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td style="text-align: right;">-23 850</td> <td style="text-align: right;">9 595</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření před zdaněním</td> <td style="text-align: right;">-3 387</td> <td style="text-align: right;">23 705</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Za období končící</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td style="text-align: right;">-7 538</td> <td style="text-align: right;">27 383</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td style="text-align: right;">-29 397</td> <td style="text-align: right;">-80 197</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td style="text-align: right;">54 030</td> <td style="text-align: right;">40 517</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</td> <td style="text-align: right;">23 319</td> <td style="text-align: right;">11 022</td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel II neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele II ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele II.</p>		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Dlouhodobá aktiva	153 718	222 775	Krátkodobá aktiva	239 535	27 506	Krátkodobé pohledávky	216 216	10 233	Krátkodobý finanční majetek	23 319	11 022	Náklady příštích období	16 254	21 389	AKTIVA CELKEM	409 770	271 897	Vlastní kapitál	1 851	14 387	Dlouhodobé závazky	53 218	234 910	Krátkodobé závazky	44 920	20 268	PASIVA CELKEM	409 770	271 897		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Za období končící			Výkony	86 690	58 468	Provozní hospodářský výsledek	20 463	14 110	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	Finanční výsledek hospodaření	-23 850	9 595	Výsledek hospodaření před zdaněním	-3 387	23 705		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Za období končící			Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-7 538	27 383	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-29 397	-80 197	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	54 030	40 517	Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	23 319	11 022
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																								
Dlouhodobá aktiva	153 718	222 775																																																																								
Krátkodobá aktiva	239 535	27 506																																																																								
Krátkodobé pohledávky	216 216	10 233																																																																								
Krátkodobý finanční majetek	23 319	11 022																																																																								
Náklady příštích období	16 254	21 389																																																																								
AKTIVA CELKEM	409 770	271 897																																																																								
Vlastní kapitál	1 851	14 387																																																																								
Dlouhodobé závazky	53 218	234 910																																																																								
Krátkodobé závazky	44 920	20 268																																																																								
PASIVA CELKEM	409 770	271 897																																																																								
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																								
Za období končící																																																																										
Výkony	86 690	58 468																																																																								
Provozní hospodářský výsledek	20 463	14 110																																																																								
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0																																																																								
Finanční výsledek hospodaření	-23 850	9 595																																																																								
Výsledek hospodaření před zdaněním	-3 387	23 705																																																																								
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																								
Za období končící																																																																										
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-7 538	27 383																																																																								
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-29 397	-80 197																																																																								
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	54 030	40 517																																																																								
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	23 319	11 022																																																																								
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele II	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele II, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele II.																																																																								
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel II je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele II. Ručitel II využívá společnost CPI																																																																								

		Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.
B.15	Hlavní činnosti Ručitele II	Hlavní činností Ručitele II je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor).
B.16	Ovládající osoba	Ručitel II je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele II. Vztah ovládání Ručitele II JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Ručitele II byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.
B.17	Rating Ručitele II nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli II ani jeho dluhovým cenným papírů nebyl přidělen rating.

ODDÍL B – RUČITEL III

B.1	Obchodní firma Ručitele III	Obchodní firma Ručitele III je CPI Retail Portfolio III, s.r.o.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele III, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel III provozuje činnost	Ručitel III byl založen podle českého práva. Ručitel III je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 164307 u Městského soudu v Praze, IČO: 472 82 703. Sídlo společnosti je na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Ručitel III se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel III provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
B.4b	Popis známých trendů	Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele III, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele III. Ručitel III podniká v sektoru maloobchodního pronájmu a to na území České republiky. Trendy, které Ručitele III ovlivňují, se projevují zejména na tomto segmentu trhu a z dlouhodobého hlediska reagují na poptávku spotřebitelů. Ručitel III na základě leasingové smlouvy provozuje budovy v Praze 4, 10, dále v Úvalech, Mimoňi a Chrastavě. Hlavními nájemci jsou ALBERT, OBI, Penny a KIK. Všechny budovy fungují prakticky bez lokální konkurence, nájemci dodržují podmínky smluv. Další popis relevantních trendů je uveden v prvku B.4b u Emitenta.
B.5	Skupina Ručitele III	Ručitel III je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel III prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad. Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že krátkodobé závazky a krátkodobé bankovní úvěry Ručitele III převyšují oběžná aktiva o 235.430 tis. Kč k 31. 12. 2013 a že (ii) Ručitel III je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.
B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele III vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele III sestavených v souladu s CAS k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014.

		Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)		
		31. prosince 2013	31. prosince 2014	
		Dlouhodobá aktiva	377 439	242 172
		Krátkodobá aktiva	29 180	20 001
		Krátkodobé pohledávky	3 147	7 537
		Krátkodobý finanční majetek	26 033	6 247
		Náklady příštích období	1 238	8 818
		AKTIVA CELKEM	407 857	270 991
		Vlastní kapitál	29 832	16 363
		Dlouhodobé závazky	113 415	233 247
		Krátkodobé závazky	28 029	21 381
		PASIVA CELKEM	407 857	270 991
		Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)		
		Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
		Výkony	58 589	58 193
		Provozní hospodářský výsledek	26 270	14 740
		Finanční výsledek hospodaření	-15 222	-6 740
		Výsledek hospodaření před zdaněním	11 048	8 000
		Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)		
		Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
		Čisté peněžní toky z provozní činnosti	30 444	-20 012
		Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-233 188	139 521
		Čisté peněžní toky z finanční činnosti	224 405	-139 295
		Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	26 033	6 247
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel III neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.		
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele III ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele III.		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele III	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele III, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele III.		
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel III je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele III. Ručitel III využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.		

B.15	Hlavní činnosti Ručitele III	Hlavní činností Ručitele III je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je provádění staveb, jejich změn a odstraňování, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor).
B.16	Ovládající osoba	Ručitel III je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele III. Vztah ovládání Ručitele III JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Ručitele III byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.
B.17	Rating Ručitele III nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli III ani jeho dluhovým cenným papíry nebyl přidělen rating.

ODDÍL B – RUČITEL IV

B.1	Obchodní firma Ručitele IV	Obchodní firma Ručitele IV je CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele IV, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel IV provozuje činnost	Ručitel IV byl založen podle českého práva. Ručitel IV je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97149 u Městského soudu v Praze, IČO: 271 12 403. Sídlo společnosti je na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Ručitel IV se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel IV provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
B.4b	Popis známých trendů	Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně výhledů Ručitele IV, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele IV. Ručitel IV podniká v sektoru maloobchodního pronájmu ploch, a to na území České republiky. Trendy, které Ručitele IV ovlivňují, se projevují zejména na tomto segmentu trhu a z dlouhodobého hlediska reagují na poptávku spotřebitelů. Ručitel IV pronajímá v Teplicích Penny Markety, a dále Billu v Týništi nad Orlicí. Společnost Billa má nájemní smlouvu do roku 2022. Další popis relevantních trendů je uveden v prvku B.4b u Emitenta.
B.5	Skupina Ručitele IV	Ručitel IV je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel IV prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad. Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že krátkodobé závazky Ručitele IV (dříve CPI Retail SIX, s.r.o.) převyšují oběžná aktiva o 203.583 tis. Kč k 31. 12. 2013 a že (ii) Ručitel IV je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.
B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele IV vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele IV sestavených v souladu s CAS 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014.

		Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)		
		31. prosince 2013	31. prosince 2014	
		Dlouhodobá aktiva	296 341	293 715
		Krátkodobá aktiva	10 262	16 042
		Dlouhodobé pohledávky	-	5 751
		Krátkodobé pohledávky	7 501	9 698
		Krátkodobý finanční majetek	2 761	593
		AKTIVA CELKEM	307 012	316 931
		Vlastní kapitál	13 167	4 487
		Dlouhodobé závazky	78 755	295 793
		Krátkodobé závazky	213 845	15 605
		Bankovní úvěry a výpomoci	-	-
		PASIVA CELKEM	307 012	316 931
		Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)		
		Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
		Výkony	30 780	36 182
		Provozní hospodářský výsledek	11 984	28 778
		Finanční výsledek hospodaření	-6 992	-20 683
		Výsledek hospodaření před zdaněním	-992	8 095
		Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)		
		Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
		Čisté peněžní toky z provozní činnosti	20 078	-538
		Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	-1 960
		Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-26 048	3 330
		Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2 761	593
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel IV neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.		
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele IV ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele IV.		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele IV	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele IV, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele IV.		
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel IV je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele IV. Ručitel IV využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.		

B.15	Hlavní činnosti Ručitele IV	Hlavní činností Ručitele IV je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona).
B.16	Ovládací osoba	Ručitel IV je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládan ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele IV. Vztah ovládací Ručitele IV JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládací Ručitele IV byla založena na jiných formách ovládací, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.
B.17	Rating Ručitele IV nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli IV ani jeho dluhovým cenným papíry nebyl přidělen rating.

ODDÍL B – RUČITEL V

B.1	Obchodní firma Ručitele V	Obchodní firma Ručitele V je CPI Retail Portfolio V, s.r.o.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele V, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel V provozuje činnost	Ručitel V byl založen podle českého práva. Ručitel V je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97541 u Městského soudu v Praze, IČO: 271 17 308. Sídlo společnosti je na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1. Ručitel V se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel V provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
B.4b	Popis známých trendů	Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele V, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele V. Ručitel V podniká v sektoru maloobchodního pronájmu ploch, a to na území České republiky. Trendy, které Ručitele V ovlivňují, se projevují zejména na tomto segmentu trhu a z dlouhodobého hlediska reagují na poptávku spotřebitelů. Další popis relevantních trendů je uveden v prvku B.4b u Emitenta.
B.5	Skupina Ručitele V	Ručitel V je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel V prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad. Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že Ručitel V (dříve CPI Retail 4B, s.r.o.) k 31. 12. 2013 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -44 tis. Kč a že (ii) Ručitel V je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.
B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele V vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele V sestavených v souladu s CAS k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014.

		Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)		
		31. prosince 2013	31. prosince 2014	
		Dlouhodobá aktiva	159 422	156 447
		Krátkodobá aktiva	5 567	12 038
		Dlouhodobé pohledávky	0	3 362
		Krátkodobé pohledávky	2 686	2 996
		Krátkodobý finanční majetek	2 881	5 660
		Příjmy příštích období	0	0
		AKTIVA CELKEM	165 476	172 464
		Vlastní kapitál	-44	792
		Dlouhodobé závazky	164 557	167 202
		Krátkodobé závazky	778	-4 454
		Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
		PASIVA CELKEM	165 476	172 464
		Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)		
		Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
		Výkony	10 779	13 204
		Provozní hospodářský výsledek	5 474	9 334
		Finanční výsledek hospodaření	-5 669	-10 677
		Výsledek hospodaření před zdaněním	-195	-1 343
		Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)		
		Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
		Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 875	-3 155
		Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0
		Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-33 075	5 934
		Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2 881	5 660
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel V neuvěřil žádné další auditované finanční informace.		
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele V ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele V.		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele V	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele V, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele V.		
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel V je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládan ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele V. Ručitel V využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.		
B.15	Hlavní činnosti Ručitele V	Hlavní činností Ručitele V je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor).		
B.16	Ovládající osoba	Ručitel V je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládan ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem,		

		<p>který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele V.</p> <p>Vztah ovládání Ručitele V JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Ručitele V byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.</p> <p>Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.</p>
B.17	Rating Ručitele V nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli V ani jeho dluhovým cenným papírů nebyl přidělen rating.

ODDÍL B – RUČITEL VI

B.1	Obchodní firma Ručitele VI	Obchodní firma Ručitele VI je CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.																																							
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele VI, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel VI provozuje činnost	<p>Ručitel VI byl založen podle českého práva.</p> <p>Ručitel VI je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 115572 u Městského soudu v Praze, IČO: 273 86 023. Sídlo společnosti je na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1.</p> <p>Ručitel VI se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel VI provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.</p>																																							
B.4b	Popis známých trendů	<p>Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele VI, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele VI.</p> <p>Ručitel VI podniká v sektoru maloobchodního pronájmu ploch, a to na území České republiky. Trendy, které Ručitele VI ovlivňují, se projevují zejména na tomto segmentu trhu a z dlouhodobého hlediska reagují na poptávku spotřebitelů. Další popis relevantních trendů je uveden v prvku B.4b u Emitenta.</p>																																							
B.5	Skupina Ručitele VI	Ručitel VI je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.																																							
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel VI prognózu ani odhad zisku neučinil.																																							
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.																																							
B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele VI vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele VI sestavených v souladu s CAS k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014.</p> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">75 915</td> <td style="text-align: right;">77 623</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">3 682</td> <td style="text-align: right;">5 506</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé pohledávky</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">1 557</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohledávky</td> <td style="text-align: right;">2 721</td> <td style="text-align: right;">3 041</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobý finanční majetek</td> <td style="text-align: right;">961</td> <td style="text-align: right;">908</td> </tr> <tr> <td>Příjmy příštích období</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">79 597</td> <td style="text-align: right;">84 798</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: right;">413</td> <td style="text-align: right;">2 861</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">76 457</td> <td style="text-align: right;">79 648</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">696</td> <td style="text-align: right;">2 067</td> </tr> <tr> <td>Bankovní úvěry a výpomoci</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">79 597</td> <td style="text-align: right;">84 798</td> </tr> </tbody> </table>		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Dlouhodobá aktiva	75 915	77 623	Krátkodobá aktiva	3 682	5 506	Dlouhodobé pohledávky	0	1 557	Krátkodobé pohledávky	2 721	3 041	Krátkodobý finanční majetek	961	908	Příjmy příštích období	0	0	AKTIVA CELKEM	79 597	84 798	Vlastní kapitál	413	2 861	Dlouhodobé závazky	76 457	79 648	Krátkodobé závazky	696	2 067	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	PASIVA CELKEM	79 597	84 798
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																							
Dlouhodobá aktiva	75 915	77 623																																							
Krátkodobá aktiva	3 682	5 506																																							
Dlouhodobé pohledávky	0	1 557																																							
Krátkodobé pohledávky	2 721	3 041																																							
Krátkodobý finanční majetek	961	908																																							
Příjmy příštích období	0	0																																							
AKTIVA CELKEM	79 597	84 798																																							
Vlastní kapitál	413	2 861																																							
Dlouhodobé závazky	76 457	79 648																																							
Krátkodobé závazky	696	2 067																																							
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0																																							
PASIVA CELKEM	79 597	84 798																																							

Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)		
Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	7 999	10 008
Provozní hospodářský výsledek	1 236	7 247
Finanční výsledek hospodaření	-1 162	-4 695
Výsledek hospodaření před zdaněním	74	2 552
Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)		
Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	4 120	3 683
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	-4 364
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-41 149	627
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	962	908
<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel VI neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele VI ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele VI.</p>		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele VI	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele VI, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele VI.
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel VI je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VI. Ručitel VI využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti. Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích prvku B.5 a B.16.
B.15	Hlavní činnosti Ručitele VI	Hlavní činností Ručitele VI je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor).
B.16	Ovládající osoba	Ručitel VI je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VI. Vztah ovládání Ručitele VI JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Ručitele VI byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.
B.17	Rating Ručitele VI nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli VI ani jeho dluhovým cenným papíry nebyl přidělen rating.

ODDÍL B – RUČITEL VII

B.1	Obchodní firma Ručitele VII	Obchodní firma Ručitele VII je CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele VII, země registrace a právní	Ručitel VII byl založen podle českého práva. Ručitel VII je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97281 u Městského soudu v Praze, IČO: 271 14 066. Sídlo společnosti je na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1.

	předpisy, podle nichž Ručitel VII provozuje činnost	Ručitel VII se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel VII provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podířil se ZOK jako celku.																																																																		
B.4b	Popis známých trendů	Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele VII, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na finanční situaci Ručitele VII. Ručitel VII podniká v sektoru maloobchodního pronájmu ploch, a to na území České republiky. Trendy, které Ručitele VII ovlivňují, se projevují zejména na tomto segmentu trhu a z dlouhodobého hlediska reagují na poptávku spotřebitelů. Další popis relevantních trendů je uveden v prvku B.4b u Emitenta.																																																																		
B.5	Skupina Ručitele VII	Ručitel VII je součástí Skupiny ovládané JUDr. Radovanem Vítkem. Podrobnější informace o Skupině jsou uvedeny v prvku B.5 pro Emitenta výše.																																																																		
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Ručitel VII prognózu ani odhad zisku neučinil.																																																																		
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.																																																																		
B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Ručitele VII vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele VII sestavených v souladu s CAS k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014.</p> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z rozvahy (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">273 929</td> <td style="text-align: right;">267 793</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td style="text-align: right;">9 175</td> <td style="text-align: right;">20 338</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohledávky</td> <td style="text-align: right;">6 800</td> <td style="text-align: right;">9 497</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobý finanční majetek</td> <td style="text-align: right;">2 375</td> <td style="text-align: right;">7 149</td> </tr> <tr> <td>Příjmy příštích období</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">283 369</td> <td style="text-align: right;">292 700</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: right;">650</td> <td style="text-align: right;">4 357</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">279 301</td> <td style="text-align: right;">282 040</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td style="text-align: right;">2 434</td> <td style="text-align: right;">4 100</td> </tr> <tr> <td>Bankovní úvěry a výpomoci</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">283 369</td> <td style="text-align: right;">292 700</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z výkazu zisku a ztrát (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkony</td> <td style="text-align: right;">20 597</td> <td style="text-align: right;">27 293</td> </tr> <tr> <td>Provozní hospodářský výsledek</td> <td style="text-align: right;">5 385</td> <td style="text-align: right;">21 743</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td style="text-align: right;">-1 987</td> <td style="text-align: right;">-15 502</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření před zdaněním</td> <td style="text-align: right;">398</td> <td style="text-align: right;">6 241</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Finanční údaje z výkazu peněžních toků (v tisících Kč)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2013</th> <th style="text-align: right;">31. prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td style="text-align: right;">10 820</td> <td style="text-align: right;">3 551</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td style="text-align: right;">-86 653</td> <td style="text-align: right;">1 223</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</td> <td style="text-align: right;">2375</td> <td style="text-align: right;">7 149</td> </tr> </tbody> </table>		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Dlouhodobá aktiva	273 929	267 793	Krátkodobá aktiva	9 175	20 338	Krátkodobé pohledávky	6 800	9 497	Krátkodobý finanční majetek	2 375	7 149	Příjmy příštích období	0	0	AKTIVA CELKEM	283 369	292 700	Vlastní kapitál	650	4 357	Dlouhodobé závazky	279 301	282 040	Krátkodobé závazky	2 434	4 100	Bankovní úvěry a výpomoci		-	PASIVA CELKEM	283 369	292 700		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Výkony	20 597	27 293	Provozní hospodářský výsledek	5 385	21 743	Finanční výsledek hospodaření	-1 987	-15 502	Výsledek hospodaření před zdaněním	398	6 241		31. prosince 2013	31. prosince 2014	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	10 820	3 551	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-86 653	1 223	Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2375	7 149
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																		
Dlouhodobá aktiva	273 929	267 793																																																																		
Krátkodobá aktiva	9 175	20 338																																																																		
Krátkodobé pohledávky	6 800	9 497																																																																		
Krátkodobý finanční majetek	2 375	7 149																																																																		
Příjmy příštích období	0	0																																																																		
AKTIVA CELKEM	283 369	292 700																																																																		
Vlastní kapitál	650	4 357																																																																		
Dlouhodobé závazky	279 301	282 040																																																																		
Krátkodobé závazky	2 434	4 100																																																																		
Bankovní úvěry a výpomoci		-																																																																		
PASIVA CELKEM	283 369	292 700																																																																		
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																		
Výkony	20 597	27 293																																																																		
Provozní hospodářský výsledek	5 385	21 743																																																																		
Finanční výsledek hospodaření	-1 987	-15 502																																																																		
Výsledek hospodaření před zdaněním	398	6 241																																																																		
	31. prosince 2013	31. prosince 2014																																																																		
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	10 820	3 551																																																																		
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0																																																																		
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-86 653	1 223																																																																		
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2375	7 149																																																																		

		<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, Ručitel VII neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. 12. 2014, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně výhlídek Ručitele VII ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele VII.</p>
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele VII	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele VII, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele VII.
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	<p>Ručitel VII je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VII. Ručitel VII využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.</p> <p>Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.</p>
B.15	Hlavní činnosti Ručitele VII	Hlavní činností Ručitele VII je pronájem komerčních prostor (předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných, než základních služeb spojených s pronájmem).
B.16	Ovládající osoba	<p>Ručitel VII je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VII.</p> <p>Vztah ovládání Ručitele VII JUDr. Radovanem Vítkem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Ručitele VII byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.</p> <p>Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.</p>
B.17	Rating Ručitele VII nebo jeho dluhových cenných papírů	Ručiteli VII ani jeho dluhovým cenným papírů nebyl přidělen rating.

ODDÍL C – CENNÉ PAPÍRY

C.1	Popis Dluhopisů	<p>Zaknihované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou v celkové jmenovité hodnotě 1.125.000.000 Kč, splatné v roce 2019, ISIN CZ0003511164.</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč.</p>
C.2	Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
C.5	Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat předčasné splacení Dluhopisů (i) v případě Změny ovládání ve vztahu k Emitentovi nebo kterémukoli Ručiteli (vyjma Ručitele I) nebo (ii) v Případech neplnění povinností. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny formou finanční záruky jednotlivých Ručitelů a zástavním právem k akciím, obchodním podílům, nemovitostem, pohledávkám z nájemních smluv, pohledávkám z pojistného plnění a pohledávkám z bankovních účtů zřízeným Emitentem, resp. Ručiteli II až VII a společností Malerba, a.s., jak je blíže popsáno v Emisních podmínkách. Zástavní právo bylo zřízeno ve prospěch Agentů pro zajištění, který jedná v souladu s Emisními podmínkami na účet Vlastníků Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované finanční zárukou jednotlivých Ručitelů a zástavním právem ve prospěch Agentů pro zajištění k vybraným aktivům ve vlastnictví Emitenta a dalších společností ve Skupině, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>

C.9	Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,00 % p.a., a to až do dne konečné splatnosti. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 25. 4. a 25. 10. příslušného roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (včetně takového dne) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje (vyjma takového dne). Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 25. 4. 2019. Nedochozí k umořování peněžité zápůjčky. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; taková derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

ODDÍL D – RIZIKA

D.2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta a jednotlivé Ručitele	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a obdobně k jednotlivým Ručitelům (pro účely rizikových faktorů dále též "člen Skupiny") jsou uvedeny níže. Přestože se některé z níže uvedených faktorů nevztahují na některé z členů Skupiny přímo (např. Emitent není vlastníkem nemovitostí, ale pouze jejich nájemcem), domnívá se Emitent, že nepřímo mohou být zhmotněním jakéhokoli rizika u kteréhokoli člena Skupiny postižení i ostatní členové Skupiny, jejich finanční a ekonomická situace a zejména schopnost plnit jakékoli jejich dluhy z Dluhopisů. U některých rizikových faktorů níže je pak uvedeno, že se přímo vztahují pouze k uvedenému členu Skupiny.</p> <p>Obecná rizika pro členy Skupiny:</p> <p><i>Kreditní riziko</i></p> <p>Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je člen Skupiny vystaven v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní své dluhy vůči členovi Skupiny vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů člena Skupiny. S ohledem na skutečnost, že příjmy z nájmu představují výraznou část celkových příjmů člena Skupiny, tak případný výpadek jednoho či více nájemců při plnění svých povinností z nájemních smluv, může ovlivnit schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko likvidity</i></p> <p>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů člena Skupiny, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv člena Skupiny.</p> <p><i>Riziko refinancování</i></p> <p>Riziko refinancování znamená riziko, že příjmy z nájmu nepostačí k úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>Závislost člena Skupiny na pronájmu nemovitostí</i></p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že člen Skupiny podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné a provozování nemovitostí vlastněných členem Skupiny. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci člena Skupiny.</p> <p><i>Rizika spojená s pojištěním člena Skupiny</i></p> <p>Člen Skupiny má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Člen Skupiny však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci z důvodu, že pojištění člena Skupiny neposkytuje plně krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví člena Skupiny.</p> <p><i>Závislost člena Skupiny na platbách nájemného</i></p> <p>Člen Skupiny je závislý na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy závisí do značné míry na době zbývajících do vypršení nájemních smluv s klíčovými nájemci a na solventnosti klíčových nájemců. Pokud by došlo k neplnění povinností nájemců (současných nebo budoucích) vůči členovi Skupiny, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</i></p> <p>Nájemní smlouvy mezi členem Skupiny a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy mezi členem Skupiny a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Velkou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve</p>
-----	---	---

		<p>vlastnictví člena Skupiny, a proto případné předčasné ukončení smlouvy ze strany významného nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky člena Skupiny.</p> <p><i>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí</i></p> <p>Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.</p> <p><i>Riziko poškození nemovitostí a potřeby náhlých oprav</i></p> <p>V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví člena Skupiny výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události, nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by mohla být omezena schopnost Agenta pro zajištění plně uspokojit dluhy z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji nemovitostí za tímto účelem.</p> <p><i>Riziko zahájení insolvenčního řízení</i></p> <p>Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti členovi Skupiny, by člen Skupiny byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci člena Skupiny a jeho výsledcích podnikání.</p> <p>Rizika specifická pro vybrané členy Skupiny:</p> <p><i>Riziko střetu zájmů mezi Ručitelem I a Vlastníky Dluhopisů</i></p> <p>Vzhledem k tomu, že členové Skupiny jsou nepřímými vlastníky Ručitelem I, nelze vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie a že Ručitel I či některý z členů Skupiny nezačne podnikat kroky, které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Skupiny jako takové, spíše než ve prospěch příslušného člena Skupiny.</p> <p><i>Riziko dopadů sporu v Třebíči (pozemky Ručitele IV)</i></p> <p>Je veden spor ohledně platnosti kupní smlouvy, kterou Ručitel IV nabyt pozemky v katastrálním území Třebíč. V případě určení, že Ručitel IV není vlastníkem pozemků pod objektem ALBERT nelze vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele IV a plnění jeho dluhů z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko poškození nemovitostí a potřeby náhlých oprav (Ručitel VII)</i></p> <p>Riziko živelné události je oproti ostatním nemovitostem vyšší u nemovitostí ve vlastnictví Ručitele VII uvedených na listu vlastnictví č. 7657 pro obec Litoměřice, část obce Předměstí, vše v katastrálním území Litoměřice, obec Litoměřice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, přičemž výnosy z nájemného v této nemovitosti tvoří 30 % celkových výnosů z nájemného.</p>
<p>D.3</p>	<p>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zájem pečlivě uvážit. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem 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. • Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry. Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů). • Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Konečný výnos z držby Dluhopisů může být nižší než předpokládaný výnos v případě předčasného splacení Dluhopisů ze strany Emitenta. • Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. • Reálná návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. • Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná. • Změna právních předpisů či jejich výkladu v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. • Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. • Zajištění nemusí (např. v důsledku výpadku příjmů u nájmu nemovitostí) postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů.

		<ul style="list-style-type: none"> • Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 5 (pět) % z částky získané z realizace zajištění Dluhopisů, což v důsledku může snížit návratnost dluhů z Dluhopisů. • Agent pro zajištění není povinen jednat na základě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, pokud by takové rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů bylo dle názoru Agentu pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. • Posouzení případu nevýznamné ztráty zajištění Agentem pro výpočty se může v budoucnu ukázat jako chybné, v důsledku čehož bude vlastníkům Dluhopisů odepřeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů a realizovat práva s účastí, resp. neúčastí, na takové schůzi spojená, což by mohlo v důsledku ohrozit uspokojení pohledávek jednotlivých vlastníků Dluhopisů. • Československá obchodní banka, a. s., poskytuje úvěry členům skupiny Emitenta, které jsou zajištěny ručením či finanční zárukou Ručitele I. Tato skutečnost může v důsledku vést k tomu, že vlastníci Dluhopisů, kteří budou individuálně uplatňovat své nároky z finanční záruky za Dluhopisy, budou z finanční záruky uspokojeni pouze částečně, později či vůbec. • Nelze vyloučit, že Emitent ani Ručitelé nebudou schopni refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek, což by se nepříznivě projeвило na hospodářské situaci Emitenta a Ručitelů. • Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchu na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů. • Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění Dluhopisů, a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci. • Existuje riziko, že údaje týkající se Ručitelů uvedené v tomto Prospektu mohou být neúplné, což by v důsledku mohlo vést k tomu, že by investorům nebyly poskytnuty úplné informace pro posouzení finanční a hospodářské situace jednotlivých Ručitelů. Emitent si však není vědom toho, že by mu Ručitelé pro účely sestavení tohoto Prospektu poskytli nesprávné či neúplné informace.
--	--	--

ODDÍL E - NABÍDKA

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	Dluhopisy byly vydány za účelem zajištění finančních prostředků na refinancování dřívějšího zadlužení Emitenta a jednotlivých Ručitelů (s výjimkou Ručitele I) a pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta a jednotlivých Ručitelů (s výjimkou Ručitele I). Emitent zajišťoval financování vybraných členů Skupiny jako komisionář na základě komisionářské smlouvy.
E.3	Popis podmínek nabídky	Nepoužije se; Dluhopisy do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise již byly vydány. Emitent nehodlá žádné Dluhopisy veřejně nabízet ani pověřit třetí osobu veřejnou nabídkou jakýchkoli Dluhopisů.
E.4	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá vyjma ČSOB, která působí v pozici Administrátora, Agentu pro výpočty a kotečního agenta Emise žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi zájem, který by byl pro Emisi Dluhopisů podstatný.
E.7	Odhad nákladů účtovaných investorovi	Nepoužije se; Dluhopisy již byly vydány a Emitent nehodlá žádné Dluhopisy veřejně nabízet ani pověřit třetí osobu veřejnou nabídkou jakýchkoli Dluhopisů. Investorovi nebudou Emitentem ani ČSOB účtovány žádné poplatky v souvislosti s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh BCPP.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným investorům ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým případným investorem 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 jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí investorů do Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

A) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A JEDNOTLIVÝM RUČITELŮM

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a obdobně k jednotlivým Ručitelům (pro účely rizikových faktorů dále též "člen Skupiny") jsou uvedeny níže. Přestože se některé z níže uvedených faktorů nevztahují na některé z členů Skupiny přímo (např. Emitent není vlastníkem nemovitostí, ale pouze jejich nájemcem, resp. leasingovým nájemcem), domnívá se Emitent, že nepřímo mohou být zhmotněním jakéhokoli rizika u kteréhokoli člena Skupiny postiženi i ostatní členové Skupiny, jejich finanční a ekonomická situace a zejména schopnost plnit jakékoli jejich dluhy z Dluhopisů. U některých rizikových faktorů níže je pak uvedeno, že se přímo vztahují pouze k uvedenému členu Skupiny.

Obecná rizika pro členy Skupiny:

(a) Finanční rizika

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

Dohled nad riziky člena Skupiny je zajištěn v rámci rozhodování vrcholového vedení člena Skupiny v jednotlivých oblastech činností na základě reportingu a také v rámci příslušných rozhodování statutárního orgánu člena Skupiny.

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

(i) Kreditní riziko

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

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

V rámci Skupiny může být řízení rozděleno do dvou oblastí – zjištění bonity před uzavřením příslušné smlouvy a vyžádání odpovídající formy zajištění při uzavření smlouvy nebo vyžádat takové dodatečné zajištění v případě indikace snížení bonity dlužníka u smluv, které již byly uzavřeny. Bonita dlužníka je posuzována individuálně, pro významné smlouvy jsou vyžadovány záruky ve formě kaucí či bankovních garancí ve výši dvou až tří měsíčních nájmu. Platby za služby spojené s nájmem jsou obecně prováděny ve formě záloh, tudíž dochází ke snížení rizika nezaplacených pohledávek.

Před poskytnutím úvěru (zápůjčky) se ohodnotí bonita dlužníka a vyhodnocení rizika, pokud je vyžadováno zajištění úvěru.

Upomínky k nezaplaceným pohledávkám jsou generovány automaticky dle jejich splatnosti. Pozdní úhrady a nezaplacené pohledávky jsou posuzovány asset manažery a divizními manažery, kteří rozhodují o následných krocích vedoucích ke smírnému řešení či právním úkonům vedoucích k nápravě.

Člen Skupiny a Skupina aplikují následující pravidla kalkulace opravných položek pro pochybné pohledávky (i) 50 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 6 měsíců a (ii) 100 % hodnoty pohledávek po splatnosti více než 12 měsíců.

Maximální vystavení kreditnímu riziku je reprezentováno hodnotou každého finančního majetku, která je v konečné podobě zobrazena ve výkazu o finanční pozici člena Skupiny a Skupiny.

(ii) Riziko likvidity

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

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

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

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

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

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

(iii) *Tržní riziko*

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty) které ovlivní příjem či hodnotu finančních instrumentů člena Skupiny nebo Skupiny.

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

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

Vystavení tržnímu riziku jsou měřena využitím analýzy citlivosti.

Citlivost na tržní rizika je založena na změně jednoho faktoru, přičemž ostatní faktory jsou ponechány konstantní. V praxi však vznikají změny několika faktorů souběžně a mohou být ve vztahu – např. změny v úrokových sazbách a v měnových kurzech.

(iv) *Měnové riziko*

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

Člen Skupiny a Skupina jsou vystaveni měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně euro.

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

Politika Skupiny je založena na neuzavírání měnových zajišťovacích transakcí.

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

Ve vztahu k ostatnímu měnovému majetku a dluhům denominovaných v cizí měně se člen Skupiny a společnosti ze Skupiny snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy.

(v) *Riziko úrokové sazby*

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

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

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

Jelikož půjčky poskytnuté členem Skupiny a společnostmi ze Skupiny jsou založeny převážně na fixní úrokové sazbě, vystavení riziku úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému financování člena Skupiny a společností ze Skupiny s pohyblivou úrokovou sazbou. Tyto dluhy převážně zahrnují bankovní úvěry, vydané dluhopisy a dluhy z leasingů.

Bankovní úvěry mají převážně pohyblivou úrokovou sazbu založenou na referenční sazbě EURIBOR nebo PRIBOR pro období 3 až 12 měsíců navýšenou o fixní marži p.a. Některé úvěrové smlouvy zahrnují povinnost člena Skupiny a Skupiny uzavřít zajištění proti vývoji úrokové sazby formou derivátových obchodů, nejčastěji formou swapu úrokové sazby.

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

(vi) *Cenové riziko*

Člen Skupiny a Skupina podnikají v oblasti pronájmu nemovitostí a jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny jsou závislé na výši nájemného. Pokud by byl člen Skupiny nucen snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky člena Skupiny a tím i celé Skupiny a potažmo i na schopnost člena Skupiny plnit své dluhy z Dluhopisů, resp. ze Záruky.

(vii) *Riziko refinancování*

Zisk člena Skupiny, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou závislé na schopnosti člena Skupiny vymáhat plnění z předmětných nájemních smluv a na schopnosti nájemců plnit své dluhy vůči členu Skupiny řádně a včas. I v případě řádného plnění všech dluhů nájemců vůči členu Skupiny platí, že příjmy z nájemného nemusí být dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů.

(b) *Provozní rizika*

(i) *Riziko konkurence*

Emitent a jeho dceřiné společnosti podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že člen Skupiny či společnosti působící v rámci Skupiny nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace člena Skupiny a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

(ii) *Riziko ztráty klíčových osob*

Klíčové osoby člena Skupiny a jednotlivých společností ve Skupině, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií členů Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení člena Skupiny a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že on i ostatní členové Skupiny budou schopni udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že on i ostatní členové Skupiny budou schopni tyto klíčové osoby udržet a motivovat je nebo že budou schopni oslovit a získat nové klíčové osoby. Každý člen Skupiny aktivně podporuje a motivuje tyto klíčové osoby k nepřetržitému zvyšování kvalifikace a praktických poznatků, čím se snaží podporovat jejich kariérní růst. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání člena Skupiny, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci, co by mohlo negativně ovlivnit schopnost člena Skupiny plnit své dluhy z Dluhopisů.

(iii) *Riziko ztráty klíčových osob u nájemců*

Klíčové osoby nájemců nemovitostí, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií provozovatelů nemovitostí. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení nájemců a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání nájemců a jejich schopnost platit členu Skupiny sjednané nájemné, což může v konečném důsledku oslabit schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

(iv) *Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)*

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

(v) *Závislost člena Skupiny na pronájmu nemovitostí*

Vzhledem ke skutečnosti, že člen Skupiny podniká v oblasti pronájmu nemovitostí a má významný tržní podíl v oblasti poskytování nájemního bydlení v České republice, jsou jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu, kteří jsou schopni řádně a

včas platit sjednané nájemné a provozování nemovitostí vlastněných členem Skupiny. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci člena Skupiny a tím i celé Skupiny, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

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

Nájemní smlouvy uzavírané mezi členem Skupiny a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi členem Skupiny a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení. Velkou část uzavřených nájemních smluv tvoří dlouhodobé pronájmy komerčních nemovitostí ve vlastnictví člena Skupiny a společností ve Skupině (maloobchodní nákupní centra, administrativní budovy a logistická centra) a proto případné předčasné ukončení smlouvy ze strany významného nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky člen Skupiny a celé Skupiny

(vii) *Závislost člena Skupiny na míře zadlužování cílové skupiny nájemníků*

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

(viii) *Rizika spojená s pojištěním majetku člena Skupiny*

Člen Skupiny má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Člen Skupiny však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, jelikož pojištění člena Skupiny neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví člena Skupiny.

(ix) *Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí*

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky člena Skupiny a na celkové hospodaření Skupiny.

(x) *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

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

I přesto, že je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona zaměřená proti šikanózním insolvenčním návrhům, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

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

(xi) *Rizika na straně nájemců*

Rizika na straně nájemců nemovitostí vlastněných členem Skupiny se bezprostředně dotýkají člena Skupiny. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost člena Skupiny plnit své dluhy z Dluhopisů.

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

V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví člen Skupiny, které slouží k zajištění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agenta pro zajištění splatit vymoci dluhy 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 člen Skupiny nebude řádně udržovat tyto nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

Riziko živelné události je oproti ostatním nemovitostem vyšší u nemovitostí ve vlastnictví Ručitele VII uvedených na listu vlastnictví č. 7657 pro obec Litoměřice, část obce Předměstí, vše v katastrálním území

Litoměřice, obec Litoměřice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, přičemž výnosy z nájemného v této nemovitosti tvoří 30 % celkových výnosů z nájemného.

(xiii) *Ekonomické a právní faktory*

Služby v oblasti retailu jsou velmi závislé na stavu a vývoji ekonomiky a to nejen domácí, ale i zahraniční. Výdaje spotřebitelů mohou při nepříznivém vývoji ekonomiky klesat rychleji než v jiných sektorech ekonomiky. Rovněž mohou nastat zásadní změny v oblasti legislativy, které mohou mít negativní dopad na podnikání nájemců, což může v konečném důsledku vést ke snížené schopnosti nájemců platit členu Skupiny sjednané nájemné a oslabit tak schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu člena Skupiny či jednotlivých nájemců.

(xiv) *Riziko přerušení nebo ukončení provozu*

Při dlouhodobém přerušení nebo ukončení provozu z důvodu selhání určité technologie, obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech nájemců nemovitostí ve vlastnictví člena Skupiny, což může v konečném důsledku oslabit schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům z Dluhopisů. V této souvislosti nájemci ve spolupráci s členem Skupiny usilují o eliminaci operativních rizik a jejich případných následků, nicméně i přes toto úsilí nelze tyto výpadky zcela vyloučit.

(xv) *Riziko regulatorní a riziko sankcí*

Dodržování platných právních norem ze strany nájemců podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí nájemci, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Emitent není vědom u nájemců členů Skupiny žádného porušení platné legislativy, nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace daného nájemce a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnosti platit členu Skupiny nájemné, což může mít nepříznivý dopad na schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

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

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů. Tato období mohou být rovněž spojena se sníženou spotřebitelskou poptávkou po zboží jako celku. Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání člena Skupiny se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku jeho provozovatele a na jeho schopnosti platit členu Skupiny nájemné a mít tak nepříznivý dopad na schopnost člena Skupiny dostát svým dluhům z Dluhopisů.

(xvii) *Riziko snížení návštěvnosti související s lokalitou*

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

(xviii) *Rizika související s akvizicí nemovitostí*

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo, tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, člen Skupiny by se aktivně bránil. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a dostala se s vlastníkem do soudního sporu, pak společnost v takovém sporu bude zadat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak společnost se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, princip proporcionality atd. Vedle toho by společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že společnost není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření společnosti a schopnost dostát dluhům z Dluhopisů.

(xix) *Rizika související s přístupy k nemovitostem a inženýrskými sítěmi*

V některých lokalitách provozovaných členem Skupiny nejsou právně dořešeny všechny záležitosti ve vztahu k adekvátnímu přístupu do budov z veřejných komunikací a připojení na inženýrské sítě. V současné době všude obslužnost budov z hlediska přístupu k nim a vedení inženýrských sítí funguje, člen Skupiny jedná o právním ukotvení faktického stavu s vlastníky sousedních pozemků a dle znalosti Emitenta věří, že tato jednání povedou ke zřízení věcných břemen, odkupům anebo jiným řešením, která právně ukotví současný faktický stav a/nebo zřídí jiný přístup případně jinou trasaci inženýrských sítí, bude-li to právně a ekonomicky schůdné. Bez ohledu na předcházející však nelze vyloučit, že se nepodaří současný faktický přístup a trasaci inženýrských sítí právně ukotvit dohodou s vlastníky sousedních pozemků, což by v extrémním případě mohlo mít za následek až ztrátu přístupu a/nebo napojení na inženýrské sítě a z toho vyplývající nemožnost užívání takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření člena Skupiny a schopnost dostát dluhům z Dluhopisů.

(xx) *Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic*

Člen Skupiny provozuje nemovitosti, které jsou svým zaměřením určeny k provozování maloobchodního prodeje. V případě, že by na trhu nastala výrazná změna v chování spotřebitelů, v jejímž důsledku by došlo k odlivu zákazníků nájemců příslušných nemovitostí, mohla by taková skutečnost mít vliv na podnikatelskou činnost nájemců těchto nemovitostí. Tato situace by se mohla negativně projevit na schopnosti nájemců těchto nemovitostí hradit nájemné člena Skupiny, což by v konečném důsledku mohlo člena Skupiny ohrozit nebo negativně finančně ovlivnit.

Významná změna v chování spotřebitelů by také mohla vést k dalším nákladům, respektive investičním výdajům ze strany člena Skupiny, nutných k přestavbě nebo změně účelu využití předmětných nemovitostí.

Významná změna v chování spotřebitelů může dále vést k ukončení nájemních smluv ze strany nájemců, což vyvolá u člena Skupiny negativní vliv na cash flow. S tímto vzniklá povinnost nalezení nových nájemců může být následně časově náročná.

Přestože má člen Skupiny s předmětnými nájemci smluvně dohodnuto, že všechny náklady na údržbu, včetně udržování kontinuálního stavu nemovitostí, jsou plně hrazeny nájemci, může se stát, že nájemci nebudou postupovat dle této dohody a Emitent bude nucen provést opravy a údržbu na své náklady, které bude následně po příslušných nájemcích vymáhat. Tento stav může mít nepříznivý vliv na volné peněžní prostředky člena Skupiny a plnění dluhů z Dluhopisů.

Rizika specifická pro některé členy Skupiny:

(i) *Riziko dopadů sporu v Třebíči (pozemky Ručitele IV)*

K datu tohoto Prospektu je veden spor ohledně platnosti kupní smlouvy, kterou Ručitel IV nabyl pozemky v katastrálním území Třebíč. V souvislosti s pozemky je veden spor insolvenčního správce jako žalobce a města Třebíč jako původního vlastníka pozemků a žalovaného. Žaloba byla zamítnuta, nicméně rozhodnutí odvolacího soudu nelze předvídat. Pokud by tento spor dopadl nepříznivě a ukázalo se, že Ručitel IV není vlastníkem pozemků a musí pozemky případně vydat (což se však Emitentovi nejvíce jako pravděpodobné dle současného stavu sporu), bude Ručitel IV jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemků anebo zřízení břemene za kompenzaci. Pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a Ručitel IV by se dostal s vlastníkem do soudního sporu, pak Ručitel IV v takovém sporu bude pravděpodobně žádat soud, aby zřídil věcné břemeno k pozemkům za přiměřenou finanční kompenzaci. Teoreticky by vlastník pozemků mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Emitent se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnost, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, a s ohledem na princip proporcionality. Vedle toho by Ručitel IV měl v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemky z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Ručitel IV není vlastníkem pozemků pod objektem ALBERT nelze teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele IV a jeho schopnost dostát dluhům z Dluhopisů.

(ii) *Riziko střetu zájmů mezi Ručitelem I a Vlastníky Dluhopisů*

Členové Skupiny jsou nepřímými vlastníky Ručitelem I. Emitent nedokáže vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie Skupiny a že Ručitel I či některý z členů Skupiny nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Skupiny jako takové, spíše než ve prospěch příslušného člena Skupiny. Takové změny mohou mít podstatný vliv na hospodářskou situaci příslušného člena Skupiny a plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

(iii) *Riziko poškození nemovitostí a potřeby náhlých oprav (Ručitel VII)*

Riziko živelné události je oproti ostatním nemovitostem vyšší u nemovitostí ve vlastnictví Ručitele VII uvedených na listu vlastnictví č. 7657 pro obec Litoměřice, část obce Předměstí, vše v katastrálním území Litoměřice, obec Litoměřice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, přičemž výnosy z nájemného v této nemovitosti tvoří 30 % celkových výnosů z nájemného.

C) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍCH SE K DLUHOPISŮM

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 dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

(d) 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.

(e) 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 předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

(f) Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Toto riziko může nastat i v případě, že za Emitenta nebudou plnit jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů jednotliví Ručitelé.

(g) 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.

(h) Zdanění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit 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. Rovněž 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.

(i) 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.

(j) Zákonnost koupě

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. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(k) Změna práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu.

Od 1. 1. 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva, zejména nabytí účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a řada dalších souvisejících právních předpisů, které se budou vztahovat na jednotlivé členy Skupiny (včetně jejich vnitřního uspořádání) a vztahy mezi Emitentem, Ručiteli, Agentem pro zajištění a Vlastníky Dluhopisů (včetně realizace zajištění dluhů z Dluhopisů). Nové právní předpisy, mimo jiné, představily řadu nových právních institutů, změnily do značné míry koncept absolutní a relativní neplatnosti právních jednání a kogentnosti a dispozitivnosti právních norem. Emitent i všichni Ručitelé k datu tohoto Prospektu provedli tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a nadále se řídí ZOK jako celkem.

S ohledem na relativně krátký časový odstup mezi účinností nových právních předpisů a Datem emise neexistuje k novým institutům a právním situacím relevantní rozhodovací praxe soudů a právní výklady a komentáře k jednotlivým ustanovením nových právních předpisů se v řadě případů významně liší. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů - a z toho vyplývající právní nejistota - může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

(l) Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu ("**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.

(m) Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů

Hodnota Zajištění (jak je definováno v Emisních podmínkách) je z velké míry závislá na příjmech z nájmu nemovitostí představujících Zajištění. Hodnota Zajištění může dále v důsledku různých faktorů kolísat v čase a může být v okamžik realizace Zajištění nižší, než je objem splatných pohledávek z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok). Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agenty pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agenty pro zajištění ve výši 5 (pět) % z výtěžku realizace Zajištění. Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že nemovitosti či jiná aktiva sloužící jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý - všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků Dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem a jiným vybraným aktivům je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze ve prospěch jednoho z věřitelů,

Agenta pro zajištění. Za účelem konstrukce věřitelské solidarity pak musí být Agent pro zajištění současně Vlastníkem Dluhopisu. Agent pro zajištění je tak ve vztahu ke každému dluhu Emitenta na základě Dluhopisů společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu. 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 Dluhopisu.

Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agenta pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu ani 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. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu či výkonu. Nelze vyloučit ani budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění.

Plnění ze Záruky (jak je tato definována v Emisních podmínkách) příslušným Ručitelem je omezeno na aktiva takového Ručitele, která budou k dispozici k okamžiku plnění ze Záruky. Plnění ze Záruky může být dále omezeno v případě, kdy se příslušný Ručitel dostane do úpadku v souladu s příslušnými právními předpisy upravujícími insolvenční. Nedostatek disponibilních aktiv či insolvence kteréhokoli z Ručitelů může významně omezit možnost Vlastníků Dluhopisů uspokojit své nároky ze Záruky.

(n) Rizika spojená s Agentem pro zajištění a jeho jednáním

Emitent nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agenta pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agenta pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění není povinen jednat na základě rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů, pokud by takové rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů bylo dle názoru Agenta pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. Emitent nemůže vyloučit, že takové nerespektování rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů, pokud by se ukázalo jako nesprávné, sníží či znemožní úspěšnou realizaci Zajištění.

(o) Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním zřízeným ve prospěch Agentu pro zajištění, jak je uvedeno v Emisních podmínkách. V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 5 (pět) % z částky získané z realizace Zajištění. V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesná výše však nebude investorům upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

(p) Riziko možného střetu zájmů při realizaci Zajištění

Československá obchodní banka, a. s., poskytla či poskytuje některým členům Skupiny financování formou úvěrů. Dluhy z takových úvěrů jsou v některých případech zajištěny, mimo jiné ručením ze strany Ručitele I. Uspokojení se z takového zajištění ze strany Československé obchodní banky, a. s., by ve svém důsledku mohlo vést k tomu, že Vlastníci Dluhopisů, kteří budou individuálně uplatňovat své nároky ze Záruky, budou ze Záruky uspokojeni pouze částečně, později či vůbec. V souvislosti s bankovními obchody a úvěrovými vztahy má Československá obchodní banka, a. s., rovněž přístup k některým informacím, které nejsou veřejné a které nebudou mít k dispozici Vlastníci Dluhopisů. Takové neveřejné informace mohou banku jako věřitele obecně zvýhodňovat před jinými věřiteli členů Skupiny, včetně Vlastníků Dluhopisů. Emitent si však není vědom toho, že by Československá obchodní banka, a. s., byla z výše uvedených důvodů a z titulu svého postavení Agentu pro zajištění, Agentu pro výpočty a Administrátora, kdy je povinna jednat s náležitou péčí, ve střetu zájmů ve vztahu k investorům.

(q) Rizika spojená s Agentem pro výpočty a jeho jednáním v případě Nevýznamné ztráty zajištění

Agent pro výpočty je dle Emisních podmínek oprávněn dle svého výhradního uvážení posoudit, zda nastal případ Nevýznamné ztráty zajištění definované v Emisních podmínkách (tj. dojde ke změně v rozsahu Zajištění, která však v souhrnu se všemi změnami Zajištění, ke kterým došlo od Data emise (nebo které již byly Agentem pro výpočty schváleny), nezpůsobí takový pokles hodnoty Zajištění, který by přesahoval 5 (pět) % hodnoty Nemovitostí zjištěné z posledního ocenění nebo jakéhokoliv posledního aktualizovaného ocenění Nemovitostí, které má Agent pro výpočty k dispozici, se zahrnutím ocenění veškerých v tomto ocenění nezohledněných Nemovitostí), který nezakládá povinnost Emitenta svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů.

Emitent nemůže vyloučit, že se takové posouzení Agentu pro výpočty ukáže v budoucnu jako chybné, v důsledku čehož bude Vlastníkům Dluhopisů odepráno právo účastnit se schůze Vlastníků Dluhopisů a realizovat práva s účastí, resp. neúčastí, na takové schůzi spojená, což by mohlo v důsledku ohrozit uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků Dluhopisů.

(r) Riziko refinancování

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

(s) Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích 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 jednotlivými Ručiteli a ohrozit tak schopnost Emitenta, resp. jednotlivých Ručitelů, 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.

(t) Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu

Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění, a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci, a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění. Tato skutečnost může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

(u) Riziko spojené s neúplností informací o Ručitelích

Emitent není osobou ovládající jednotlivé Ručitele a nemusí tak mít o Ručitelích veškeré relevantní informace pro účely sestavení tohoto Prospektu. Existuje tedy riziko, že údaje týkající se Ručitelů uvedené v tomto Prospektu mohou být neúplné, což by v důsledku mohlo vést k tomu, že by investorům nebyly poskytnuty úplné informace pro posouzení finanční a hospodářské situace jednotlivých Ručitelů. Emitent si však není vědom toho, že by mu Ručitelé pro účely sestavení tohoto Prospektu poskytli nesprávné či neúplné informace.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na oficiální webové adrese Emitenta (www.cpiretailportfolio.cz, oddíl Pro investory, sekce Finanční výkazy) lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	Dokument	období od	období do	strana
Roční finanční údaje Emitenta za rok 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka CPI Retail Portfolio I., a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	31. 12. 2013	1-25
Roční finanční údaje Emitenta za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka CPI Retail Portfolio I., a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-28
Roční finanční údaje Ručitele I za rok 2013 (konsolidované)	Překlad konsolidované účetní závěrky Czech Property Investments, a.s., za rok končící 31. 12. 2013	1. 1. 2013	1. 12. 2013	1-121
Zpráva nezávislého auditora Ručitele I ke konsolidovaným finančním údajům Ručitele I za rok 2013	Překlad zprávy nezávislého auditora pro akcionáře Czech Property Investments, a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	1. 12. 2013	1-4
Roční finanční údaje Ručitele I za rok 2014 (konsolidované)	Překlad konsolidované účetní závěrky Czech Property Investments, a.s., za rok končící 31. 12. 2014	1. 1. 2014	1. 12. 2014	1-112
Zpráva nezávislého auditora Ručitele I ke konsolidovaným finančním údajům Ručitele I za rok 2014	Překlad zprávy nezávislého auditora pro akcionáře Czech Property Investments, a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	1. 12. 2014	1-4
Roční finanční údaje Ručitele II za období od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio II., a.s., za období od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013	1. 7. 2012	31. 12. 2013	1-28
Roční finanční údaje Ručitele II za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio II., a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-28
Roční finanční údaje Ručitele III za rok 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio III, a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	31. 12. 2013	1-25
Roční finanční údaje Ručitele III za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio III, a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-28
Roční finanční údaje Ručitele IV za rok 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio IV, a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	31. 12. 2013	1-24
Roční finanční údaje Ručitele IV za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio IV, a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-27
Roční finanční údaje Ručitele V za rok 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio V, a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	31. 12. 2013	1-24
Roční finanční údaje Ručitele V za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio V, a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-27
Roční finanční údaje Ručitele VI za rok 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio VI, a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	31. 12. 2013	1-24
Roční finanční údaje Ručitele VI za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio VI, a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-27
Roční finanční údaje Ručitele VII za rok 2013 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio VII, a.s., za rok 2013	1. 1. 2013	31. 12. 2013	1-24
Roční finanční údaje Ručitele VII za rok 2014 (nekonsolidované) a zpráva nezávislého auditora	Auditovaná účetní závěrka společnosti CPI Retail Portfolio VII, a.s., za rok 2014	1. 1. 2014	31. 12. 2014	1-27

V sídle Emitenta je dále k dispozici ocenění Nemovitostí vypracované společností DTZ Czech Republic, a.s., ke dni 31. 12. 2014. Zkrácená verze znaleckého posudku je uvedena v kapitole XVIII. tohoto Prospektu.

IV. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00, IČO: 243 13 459, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**"), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 1.125.000.000 (slovy: jedna miliarda jedno sto dvacet pět milionů) Kč, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 5,00 % p.a., splatné v roce 2019 (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 představenstva Emitenta ze dne 23. 12. 2013. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003511164. Název Dluhopisu je "Dluhopis CPI Retail Portfolio I 5,00/2019".

Tyto Emisní podmínky byly změněny v souladu se Zákonem o dluhopisech dne 1. 9. 2014 a následně 12. 2. 2015.

Dluhy z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručením, resp. finanční zárukou, jednotlivých Ručitelů (jak jsou tyto definovány níže).

Ručitelé se v Záruce (jak je tato definována níže) řídící se českým právem, jejíž kopie tvoří součást těchto Emisních podmínek, neodvolatelně a bezpodmínečně zavázali vůči Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), že pokud Emitent nesplní své dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající pro Emitenta z Dluhopisů dle těchto Emisních podmínek, splní tyto dluhy za Emitenta bezpodmínečně, bezodkladně a v plné výši Ručitelé – povinnosti Ručitelů jsou společné a nerozdílné.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Československá obchodní banka, a. s., se sídlem na adrese Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. BXXXXVI 46 vedenou Městským soudem v Praze (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 jednáními v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen "**Smlouva s administrátorem**"). Stejnopis 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.

Emitent nepožádal k Datu emise o přijetí Dluhopisů k obchodu na regulovaném trhu. Emitent však nevylučuje, že po Datu emise požádá prostřednictvím Československé obchodní banky, a. s. (dále též jen "**Kotační agent**"), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen "**BCPP**"). V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Některé činnosti související s kontrolou výpočtu ukazatele LTV a informační povinností Emitenta vůči Vlastníkům Dluhopisů, jak je uvedeno níže, vykonává jako agent pro výpočty Československá obchodní banka, a. s. (dále též jen "**Agent pro výpočty**").

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba (zejména Ručitel) splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**NOZ**"), že třetí osoba splní, co bylo ujednáno. První věta § 1769 NOZ se v daných případech nepoužije.

Pojmem "nemovitost" se v těchto Emisních podmínkách dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku. Nájemním vztahem se pak pro účely těchto Emisních podmínek rozumí dle kontextu též vztah podnájemní.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaný objem emise

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a formu na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 (slovy: deset tisíc) Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.125.000.000 (slovy: jedna miliarda a jedno sto dvacet pět milionů) Kč. Počet Dluhopisů je 112.500 (slovy: jedno sto dvanáct tisíc pět set) kusů.

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 Dluhopisu**" 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, IČO: 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 Dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou 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 25. 4. 2014 (dále jen "**Datum emise**"). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která skončí uplynutím 5 (pěti) měsíců od Data emise (dále jen "**Emisní lhůta**"), respektive dodatečné lhůty pro upisování (dále také "**Dodatečná emisní lhůta**"), kterou může Emitent stanovit a v jejím rámci vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise uvedená v [článku 1.1](#) shora.

2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % 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 Československá obchodní banka, a. s. (dále též "**Vedoucí manažer**"), k úpisu, resp. koupi, kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) 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. 4. 2014 v souladu s příslušnými právními předpisy. S Vedoucí manažerem (bude-li upisovat Dluhopisy), případně dalšími členy syndikátu upisovatelů Dluhopisů, hodlá Emitent uzavřít smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat, a povinnost potenciálních nabyvatelů 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 na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem upisovateli/upisovatelům.

3. STATUS DLUHOPISŮ

3.1. Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované Zárukou (jak je tento pojem definován níže) a Zajištěním (jak je tento pojem definován níže) ve prospěch Agent pro zajištění, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

"Skupina" pro účely těchto Emisních podmínek znamená k určitému dni, Emitenta a každou ze společností, která s Emitentem tvoří konsolidační celek anebo splňuje k takovému dni příslušné podmínky pro zařazení do konsolidačního celku v terminologii dle mezinárodních účetních standardů IAS/IFRS, jehož je Emitent součástí.

3.2. Zajištění dluhů z Dluhopisů a Agent pro zajištění

3.2.1. Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány následujícím způsobem:

- (i) Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. NOZ poskytovanou společnostmi (i) Czech Property Investments, a.s. (dále jen "**Ručitel I**"), (ii) CPI Retail Portfolio II, a.s. (dále jen "**Ručitel II**"), (iii) CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (dále jen

"Ručitel III"), (iv) CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (dále jen "Ručitel IV"), (v) CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (dále jen "Ručitel V"), (vi) CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (dále jen "Ručitel VI"), a (vii) CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (dále jen "Ručitel VII" a společně dále jen "Ručitelé" a každý jednotlivě dále jen "Ručitel").

Každý z Ručitelů se ve finanční záruce (dále jen "Záruka") bezpodmínečně a neodvolatelně zaručuje každému Vlastníkovi Dluhopisů, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoli důvodu nesplní řádně a včas jakoukoli svojí platební povinnost či jiné povinnosti ve vztahu k jakémukoli Dluhopisu, včetně jakékoli potenciální platební a/nebo jiné povinnosti Emitenta vůči některému z Vlastníků Dluhopisů vyplývající z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdanlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů zaplatí takovou částku v příslušné měně, a to okamžitě, případně splní či zajistí splnění příslušné povinnosti v den, kdy má být splněna. Povinnosti Ručitelů jsou společné a nerozdílné.

Kopie Záruky tvoří přílohu č. 1 těchto Emisních podmínek.

a

(ii) Zástavním právem prvního pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění (jak je tento pojem definován níže) k následujícím aktivům:

(a) Nemovitosti:

Katastrální území Dubí-Bystřice

- pozemek parcelní č. 385/16, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 309) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 381/2, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 385/1, včetně příslušenství.

Katastrální území Týniště nad Orlicí

- pozemek parcelní č. 1446/49, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1003) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 1446/44, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 1446/50, včetně příslušenství.

Katastrální území Třebíč

- pozemek parcelní č. St. 7607, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1383) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 863/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 863/14, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 863/15, včetně příslušenství.

Katastrální území Teplice-Řetenice

- pozemek parcelní č. 598/17, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 470) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 598/14, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 465) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 598/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 565/33, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 565/38, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 598/13, včetně příslušenství.

Katastrální území Teplice-Trnovany

- pozemek parcelní č. 2532/2, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1603) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/7, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/32, včetně příslušenství.

Katastrální území Teplice

- pozemek parcelní č. 514/46, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 3281) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 514/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 514/48, včetně příslušenství.

Katastrální území Braník

- pozemek parcelní č. 2612/74, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1172) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2612/147, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2612/281, včetně příslušenství.

Katastrální území Holešovice

- pozemek parcelní č. 789, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 217) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 787, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 788, včetně příslušenství.

Katastrální území Kolín

- pozemek parcelní č. St. 6959/2, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 43) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 6959/5, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p., jiná stavba) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 249, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 51/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2811/23, včetně příslušenství;

- pozemek parcelní č. 3575, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3576, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3577, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3578, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3579, včetně příslušenství.
- Katastrální území Zlín*
- budova č.p. 5290, na pozemku parcelní č. 6182/7;
- budova bez č.p., technické vybavení, na pozemku parc. č. 6182/8.
- Katastrální území Litoměřice*
- pozemek parcelní č. 4802/22, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 2210) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/4, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 2227) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4796/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/10, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/21, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/24, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/26, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/27, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/28, včetně příslušenství.
- Katastrální území Mimoň*
- pozemek parcelní č. 3307/6, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 669) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3305/10, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3305/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/7, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/8, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/9, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/12, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/13, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/14, včetně příslušenství.
- Katastrální území Úvaly u Prahy*
- pozemek parcelní č. 299/8, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1762) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 299/6, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 307/9, včetně příslušenství.
- Katastrální území Dolní Chrastava*
- budova č.p. 34, na pozemcích parcelní č. St. 472 a parcelní č. St. 473
- pozemek parcelní č. St. 453, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 33) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/4, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/14, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/15, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 230/4, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 873, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 472, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 473, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/5, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/6, včetně příslušenství.

Výše uvedené nemovitosti dále též "**Nemovitosti**". K datu 19. 4. 2013 byly Nemovitosti oceněny společností DTZ Czech Republic, a.s., na celkovou částku 1.747.300.000 Kč. Neexistuje však žádná záruka, že se uvedená hodnota v čase nesníží.

(b) Pohledávky:

- veškeré pohledávky z nájemních vztahů v rámci níže uvedených obchodních center na Nemovitostech:
 - PENNY Chrastava
 - KiK Dolní Chrastava
 - SPAR Třebíč
 - BILLA Kolín
 - Billa Braník
 - PENNY Dubí

- PENNY Mimoň
- PENNY Úvaly
- BILLA Týniště nad Orlicí
- JYSK, Breno Teplice
- PENNY Teplice Řetenice
- BILLA Zlín
- OBI, Spar Litoměřice
- OKAY Teplice Trnovany
- PENNY Teplice
- BILLA Holešovice

K Datu emise jde o následující nájemní smlouvy:

BILLA Braník

- podnájemní smlouva uzavřená s účinností ode dne 16. 6. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 16. 6. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Loan Nguyen Thi, se sídlem Teplice, Vančurova 2776, PSČ 415 01, IČO: 442 32 349, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 16. 6. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Richardem Šťastným, s místem podnikání Praha 5, Lamačova 838/22, Hlubočepy, PSČ 152 00, IČO: 443 51 020, jako podnájemcem a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.

BILLA Holešovice

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 21. 5. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 15. 3. 2013 mezi Emitentem jako nájemcem, společností Postal Terminals CZ s.r.o., se sídlem Praha 1, Opletalova 1284/37, Nové Město, PSČ 110 00 IČO: 241 88 204, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- smlouva o podnájmu nebytového prostoru, uzavřená dne 1. 4. 2011 mezi Emitentem jako nájemcem, společností Top Hostel s.r.o., se sídlem Praha 9, Paříkova 910/9, Vysočany, PSČ 190 00, IČO: 290 57 426 jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.

BILLA Kolín

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 17. 5. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.

BILLA Zlín

- smlouva o podnájmu nebytových prostor dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Antonínem Soukeníkem, místem podnikání Mařatice, Stavařská 675, PSČ 686 05, IČO: 152 52 213, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o., se sídlem Zlín, Podvesná XVII 3833, PSČ 760 92, IČO: 607 30 153, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Dušanem Slavíkem, místem podnikání Holešov, Malá 1024/10, PSČ: 769 01, IČO: 696 50 896, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Khaledem Orfalim, místem

podnikání Zlín-Prštne, Boženy Němcové 378, PSČ 760 01, IČO: 653 65 585, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;

- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená s účinností ode dne 16. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Lékárna Slunce, s.r.o., se sídlem Bruntál, J. E. Purkyně 10, PSČ 792 01, IČO: 277 92 668, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2009 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Miloslavem Pospíšilem, místem podnikání Martinice 281, PSČ 769 01, IČO: 652 73 664, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Miroslavem Glozou, místem podnikání Zlín, Podlesí IV 4959, PSČ 760 05, IČO: 423 36 732, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností NHB - BOWLING, s.r.o., se sídlem Zlín, areál Delvity, ul. Okružní, PSČ 760 05, IČO: 494 33 393, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností NHB - BOWLING, s.r.o., se sídlem Zlín, areál Delvity, ul. Okružní, PSČ 760 05, IČO: 494 33 393, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- smlouva o podnájmu nebytových prostor, uzavřená dne 12. 11. 2012 mezi Emitentem jako nájemcem, Petrem Kluhánkem, s místem podnikání Zlín, Javorová 4526, PSČ 760 05, IČO: 162 99 566, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností RENTALL s.r.o., se sídlem Zlín, Okružní 5290, PSČ 760 05, IČO: 262 21 641, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností RENTALL s.r.o., se sídlem Zlín, Okružní 5290, PSČ 760 05, IČO: 262 21 641, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností VALMONT CR, spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové Sady 34, PSČ 602 00, IČO: 607 29 449, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 11. 1997 mezi Zástavcem (pův. DELNEMO, a.s.) jako nájemcem, společností BENZINA, s.r.o. (pův. Paramo Trysk, a.s.), se sídlem Na Pankráci 1683/127, 140 00 Praha 4, IČO: 601 93 328, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 31. 5. 2008 mezi Zástavcem (pův. DELNEMO, a.s.) jako pronajímatelem a společností Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, jako nájemcem.

Teplíce Řetenice JYSK Breno

- nájemní smlouva uzavřená dne 8. 9. 2011 mezi Ručitelem II jako pronajímatelem a společností KOBERCE BRENO, spol. s r.o., se sídlem Praha 4, Antala Staška 1071, PSČ 140 00, IČO: 256 09 866, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků;
- nájemní smlouva uzavřená dne 8. 9. 2011 mezi Ručitelem II jako pronajímatelem a společností JYSK, s.r.o., se sídlem Praha 4, Novodvorská 1062/12, Lhotka, PSČ 142 00, IČO: 267 60 746, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků.

Teplíce Trnovany OKAY

- nájemní smlouva, uzavřená dne 29. 6. 2000 mezi Ručitelem II jako pronajímatelem (pův. Jaroslavem Třešňákem a Lenky Třešňákovou) a společností OKAY s.r.o., se sídlem Brno, Kšírova 676/259, PSČ 619 00, IČO: 607 19 257, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků;

Dubí

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 11. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73,

IČO: 649 45 880, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků;

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 11. 12. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem (příjemcem leasingu), společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků.

Teplice PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 28. 10. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 10. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků.

Teplice Řetenice PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 4. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností Penny market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 649 45 880, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 27. 4. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků.

Třebíč

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 31. 10. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností SPAR Česká obchodní společnost s.r.o., se sídlem Praha 10, Nákupní 389/1, PSČ 102 00, IČO: 272 07 048, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako vlastníkem, ve znění pozdějších dodatků.

Týniště nad Orlicí

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 1. 4. 2010 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976 jako podnájemcem a Ručitelem IV jako vedlejším účastníkem, ve znění pozdějších dodatků.

Dolní Chrastava KiK

- nájemní smlouva, uzavřená dne 12. 8. 2010 mezi Ručitelem III jako pronajímatelem a společností KiK textil a Non-Food spol. s r.o., se sídlem Praha 10, K Hrušovu 2/293, PSČ 102 03, IČO: 278 75 288, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků.

Chrastava PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků.

Litoměřice OBI SPAR

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 1. 9. 2005 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností SPAR Česká obchodní společnost s.r.o., se sídlem Praha 10, Nákupní 389/1, PSČ 102 00, IČO: 272 07 048, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako třetí stranou, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda, uzavřená dne 12. 6. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností OBI Česká republika s.r.o. (pův. KUTIL s.r.o.), se sídlem Praha 4, Budějovická 3a, PSČ 140 00, IČO: 604 70 968 jako podnájemcem, Ručitelem VI jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků.

Mimoň PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 8. 9. 2006 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73,

IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 8. 9. 2006 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.

Úvaly PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků.

Výše uvedené nájemní a podnájemní smlouvy dále též "**Nájemní smlouvy**" a jednotlivě "**Nájemní smlouva**".

Emitent a každý příslušný Ručitel se v příslušné zástavní smlouvě týkající se pohledávek z nájemních vztahů zaváže, že za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů bez zbytečného odkladu, avšak vždy nejpozději ve lhůtě 20 pracovních dnů ode dne, kdy se dozví o uzavření jakékoli nové nájemní smlouvy obnovující nebo nahrazující stávající Nájemní smlouvu, která zahrnuje roční nájemné ve výši nejméně 5 % z celkové hodnoty všech ročních nájemných z Nájemních smluv, uzavře s Agentem pro zajištění dodatečnou zástavní smlouvu, na základě níž zástavce zastaví veškeré své pohledávky z takové nové nájemní smlouvy ve prospěch Agentu pro zajištění. V ostatních případech uzavření nových nájemních smluv nahrazujících či obnovujících jakoukoli stávající Nájemní smlouvu, kdy roční nájemné podle každé jednotlivé Nájemní smlouvy nedosahuje výše alespoň 5 % z celkové hodnoty všech ročních nájemných ze stávajících Nájemních smluv, uzavře zástavce s Agentem pro zajištění po konci každého kalendářního čtvrtletí dodatečnou zástavní smlouvu, na základě níž zástavce zastaví veškeré své pohledávky ze všech takových nájemních smluv uzavřených v příslušném kalendářním čtvrtletí.

K datu 31. 12. 2013 představovalo nájemné z výše uvedených Nájemních smluv celkovou částku 144.022.844,16 Kč ročně. Neexistuje však žádná záruka, že se uvedená částka v čase nesníží.

- pohledávky z níže uvedené pojistné smlouvy vztahující se k Nemovitostem:
 - pojistná smlouva č. 7720534945, uzavřená mezi společnostmi Czech Property Investments, a.s. (Ručitel I) a Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, ze dne 9. 12. 2010, ve znění pozdějších dodatků;
 resp. jakékoli budoucí pojistné smlouvy, která výše uvedenou pojistnou smlouvu ve vztahu k Nemovitostem nahradí. K Datu emise byla celková pojistná částka Nemovitostí dle výše uvedené pojistné smlouvy 1.747.300.000 Kč.
- pohledávky z níže uvedených bankovních účtů vedených u Československé obchodní banky, a. s. (včetně Umořovacího fondu a LTV účtu, jak jsou tyto definovány níže):

Emitent:

- Umořovací fond - účet č. 117535973/0300
- LTV účet č. 117536183/0300
- Běžný účet č. 117505803/0300
- Servisní účet č. 117531243/0300

Ručitel II (CPI Retail Portfolio II, a.s.):

- Běžný účet č. 195016546/0300
- Servisní účet č. 117381193/0300

Ručitel III (CPI Retail Portfolio III, s.r.o.):

- Běžný účet č. 117505993/0300
- Servisní účet č. 117531163/0300

Ručitel IV (CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.):

- Běžný účet č. 117534313/0300

Ručitel V (CPI Retail Portfolio V, s.r.o.):

- Běžný účet č. 117534233/0300

Ručitel VI (CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.)

- o Běžný účet č. 117534073/0300

Ručitel VII (CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.):

- o Běžný účet č. 117534153/0300

a jakýchkoli jiných budoucích účtů vedených Československou obchodní bankou, a. s., nebo jinou bankou ve prospěch Emitenta či Ručitelů II až VII.

Výše uvedené pohledávky dále též "**Pohledávky**". Aktuální seznam konkrétních smluv, z nichž existují či budou vznikat pohledávky uvedené výše, bude po Datu emise až do splatnosti Dluhopisů k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady u Agentu pro zajištění.

(c) Akcie

- 20 ks kmenových akcií společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. (Emitent), akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč každá, ve vlastnictví společnosti Malerba, a.s.;
- 2.000.000 ks kmenových akcií společnosti CPI Retail Portfolio II, a.s. (Ručitel II), akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč každá, ve vlastnictví společnosti Malerba, a.s.

Výše uvedené akcie dále též "**Akcie**".

(d) Obchodní podíly

- 100% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Ručitel III), ve vlastnictví společnosti Malerba, a.s.;
- 100% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (Ručitel IV), ve vlastnictví společnosti CPI Retail Portfolio II, a.s. (Ručitel II);
- 100% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (Ručitel V), ve vlastnictví společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. (Emitent);
- 99% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (Ručitel VI), ve vlastnictví společnosti CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Ručitel III);
- 1% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (Ručitel VI), ve vlastnictví společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. (Emitent);
- 99% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (Ručitel VII), ve vlastnictví společnosti CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Ručitel III);
- 1% obchodní podíl ve společnosti CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (Ručitel VII), ve vlastnictví společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s. (Emitent).

Výše uvedené obchodní podíly dále též "**Obchodní podíly**" a zástavní právo k Nemovitostem, Pohledávkám, Akciím a Obchodním podílům dále společně též "**Zajištění**".

Všichni zástavci poskytující Zajištění s poskytnutím Zajištění za podmínek uvedených v Emisních podmínkách vyslovili svůj souhlas.

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím zajišťovacího agenta (dále jen "**Agent pro zajištění**"), který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným Vlastníkem Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi Dluhopisu. Za tímto účelem Agent pro zajištění upíše a bude až do doby konečné splatnosti Dluhopisů držet nejméně jeden (1) Dluhopis.

Ve snaze zlepšit postavení Vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Zajištění s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplnění dluhu Emitenta. Jde o způsob zajištění Dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Pro vyloučení pochyb se uvádí, že se na činnost Agentu pro zajištění nepoužije ustanovení § 1868 odst. 1 NOZ zákoníku (ani související ustanovení, zejm. § 1126 a násl. NOZ) a že Agent pro zajištění nevykonává svůj činnost dle § 2010 odst. 2 NOZ.

Zajištění bude zřízeno k Datu emise, s výjimkou zástavního práva k Nemovitostem a Obchodním podílům, které bude zřízeno až po Datu emise. Nemovitosti jsou k Datu emise zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., k zajištění dluhů ze smluv o úvěru uzavřených mezi bankou jako věřitelem a Emitentem, Ručitelem II a Ručitelem III jako dlužníky. V případě zástavního práva k Nemovitostem Emitent podá, resp. zajistí podání, všech příslušných návrhů na vklad zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí nejpozději k Datu emise, přičemž po vydání Dluhopisů a refinancování stávajících úvěrových smluv uzavřených mezi Emitentem, Ručitelem II a Ručitelem III jako dlužníky a Československou obchodní bankou, a. s., jako věřitelem, dojde ke zřízení zástavního práva prvního pořadí k Zajištění dluhů z Dluhopisů. V případě zástavního práva k Obchodním podílům Emitent podá, resp. zajistí podání, všech příslušných návrhů na vklad zástavního práva k Obchodním podílům do obchodního rejstříku nejpozději k Datu emise. Zástavní právo k Nemovitostem a Obchodním podílům v prvním pořadí tedy vznikne až po Datu emise. 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 obdobného

způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména článku 3.2.3), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, které by případně mohlo oslabit či vyloučit vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění. Ačkoliv Emitent se zavazuje vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby Zajištění bylo platné a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné obtíže či prodlení při jeho zápisu či výkonu.

Zástavní smlouvy, na základě nichž se zřizuje Zajištění (dále též "**Zástavní smlouvy**"), budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle Agent pro zajištění.

Práva ze Záruky mohou vykonávat Vlastníci Dluhopisů nezávisle na výkonu Zajištění. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění rozhodne Schůze s tím, že zároveň určí i společný postup, způsob výkonu a pořadí výkonu zástavního práva v souladu se zákonem a Zástavními smlouvami.

V souvislosti se Zajištěním sjedná Emitent, resp. zajistí, aby tak učinili i Ručitelé II až VII, s Agentem pro zajištění (jediným v prospěch Vlastníků Dluhopisů) k Datu emise zákaz zřídit zástavní právo k závodu (nebo jeho části) Emitenta a Ručitelů II až VII po dobu trvání závazků z Dluhopisů. Takový zákaz bude k Datu emise zapsán do rejstříku zástav.

3.2.2. Agent pro zajištění

"Agentem pro zajištění" je Československá obchodní banka, a. s., se sídlem na adrese Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen "**Smlouva s agentem pro zajištění**"). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora.

Při plnění funkce Agent pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s náležitou péčí a v souladu s pokyny Vlastníků Dluhopisů ve formě rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1), jak je uvedeno níže, vyjma případů, kdy jsou taková rozhodnutí Schůze dle názoru Agent pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení, apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agent pro zajištění ze strany Agent pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agent 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 Agent pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agent pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek.

3.2.3. 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 Dluhopisu (ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi Dluhopisu) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů. Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu (ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi Dluhopisu) odděleně a veškeré Zajištění je zřízeno ve prospěch Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků Dluhopisů (kromě Agent pro zajištění) není vůči jinému Vlastníkovi Dluhopisu společným a nerozdílným věřitelem vůči Emitentovi. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník Dluhopisu Agent pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana zajišťovací dokumentace (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka Dluhopisu vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace.

3.2.4. Zřízení Zajištění

S výjimkou zástavního práva k Nemovitostem a Obchodním podílům Emitent zřídí, resp. zajistí zřízení Zajištění, k Datu emise. V případě zástavního práva k Nemovitostem Emitent na vlastní náklady podá, resp. zajistí podání, všech příslušných návrhů na vklad zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí nejpozději k Datu emise tak, aby zástavní právo k Nemovitostem ve prospěch Agent pro zajištění bylo zřízeno nejpozději ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od Data emise. V případě zástavního práva k Obchodním podílům Emitent na vlastní náklady podá, resp. zajistí podání, všech příslušných návrhů na vklad zástavního práva k Obchodním podílům do obchodního rejstříku nejpozději k Datu emise tak, aby zástavní právo k Obchodním rejstříkům ve prospěch Agent pro zajištění bylo zřízeno nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od Data emise.

Emitent bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se zástavními smlouvami k předmětu Zajištění, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agent pro zajištění.

3.2.5. Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo ztráty zajištění

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

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak 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 nezciží. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen "**Žádost**") zasláným 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.

Výjimky z povinnosti svolat Schůzi v případě Dočasně ztráty části zajištění nebo Nevýznamné ztráty zajištění:

(a) Dočasná ztráta části zajištění

O prodlení se zřízením Zajištění (resp. Případ porušení povinností dle článku 9.1 písm. (i) těchto Emisních podmínek) však nepůjde, a povinnost Emitentovi svolat Schůzi nevznikne, v případě, kdy Zajištění nevznikne, resp. zanikne, pouze ve vztahu k části předmětu Zajištění, a

- (i) takové prodlení je napravitelné a Emitent prodlení napraví (resp. zajistí nápravu) ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od vzniku prodlení; nebo
- (ii) takové prodlení je dle názoru Emitenta nenapravitelné, a Emitent ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od vzniku prodlení doplní nebo zajistí doplnění Zajištění peněžitou jistotou uloženou na vázaný účet u Agenta pro zajištění, přičemž pohledávky z takového účtu budou zastaveny ve prospěch Agenta pro zajištění jednatelů ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; hodnota ztráty části Zajištění, resp. odpovídající peněžité jistoty, musí být určena nezávislým odhadcem dle příslušné Zástavní smlouvy pro příslušný typ aktiva a ocenění musí mimo jiné obsahovat hodnotu jednotlivých aktiv představujících relevantní část Zajištění;

(každá ze situací popsaných v bodech (i) a (ii) výše dále také jen "**Dočasná ztráta části zajištění**").

Pokud již došlo k Dočasné ztrátě části zajištění popsané v bodě (ii) výše, a Emitent následně zjistí, že takové prodlení je možné řádně napravit způsobem uvedeným v bodě (i) výše, Emitent takové prodlení bez zbytečného dokladu napraví (resp. zajistí nápravu); lhůta uvedená v bodě (i) se pro vyloučení pochyb nepoužije. V takovém případě Agent pro zajištění uvolní ve prospěch Emitenta z příslušného vázaného účtu, na který byla uložena peněžitá jistota, částku odpovídající hodnotě aktiva, které se stalo opětovně součástí Zajištění (přičemž se bude vycházet z hodnoty daného aktiva určené v ocenění dle bodu (ii) výše).

O Dočasnou ztrátu části zajištění však nepůjde v případech, kdy ke ztrátě části Zajištění dojde v důsledku úmyslného jednání nebo hrubé nedbalosti Emitenta, resp. osob poskytujících Zajištění. O skutečnosti, že nastala Dočasná ztráta části zajištění (včetně identifikace příslušných aktiv, k nimž Zajištění nevzniklo), bude Vlastníky Dluhopisů informovat Emitent způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

(b) Nevýznamná ztráta zajištění

O ztrátu Zajištění (resp. Případ porušení povinností dle článku 9.1 písm. (i) těchto Emisních podmínek) rovněž nepůjde, a povinnost Emitentovi svolat Schůzi nevznikne, dojde-li ke změně v rozsahu Zajištění (zániku části Zajištění, směně za jiné Zajištění, zřízení práv třetích osob k Zajištění nebo jiné změně) s předchozím souhlasem Agenta pro výpočty. Agent pro výpočty může tento souhlas dle svého výhradního uvážení udělit, nepůsobí-li, dle jeho výhradního uvážení, taková změna (dále jen "**Změna zajištění**") v souhrnu se všemi Změnami zajištění, ke kterým došlo od Data emise (nebo které již byly Agentem pro výpočty schváleny), takový pokles hodnoty Zajištění, který by přesahoval 5 (pět) % hodnoty Nemovitostí zjištěné z posledního ocenění nebo jakéhokoli posledního aktualizovaného ocenění Nemovitostí, které má Agent pro výpočty k dispozici, se zahrnutím ocenění veškerých v tomto ocenění nezohledněných Nemovitostí (tato Změna zajištění, ke které Agent pro výpočty udělal souhlas, dále jen "**Nevýznamná ztráta zajištění**"). V případě jakékoliv Změny zajištění, která není Nevýznamnou ztrátou zajištění, jde o ztrátu Zajištění (resp. Případ porušení povinností dle článku 9.1 písm. (i) těchto Emisních podmínek) a Emitentovi vzniká povinnost svolat Schůzi.

V případě jakýchkoli směn Nemovitostí nebo jejich částí za jiné nemovitosti má Emitent povinnost zahrnout takové nově nabyté nemovitosti mezi Nemovitosti, které tvoří Zajištění, a uzavřít bez zbytečného prodlení s Agentem pro zajištění příslušnou Zástavní smlouvu.

O skutečnosti, že nastala Nevýznamná ztráta zajištění (včetně identifikace příslušných změn), bude Vlastníky Dluhopisů informovat Emitent způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

3.2.6. *Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění*

Agent pro zajištění je oprávněn jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu (ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi Dluhopisu) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění (které je zřízeno pouze ve prospěch Agenta pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci Dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. O vymáhání dluhů

Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, pak rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění povinností (jak je tento pojem definován v článku 9.1 těchto Emisních podmínek). O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění, včetně výkonu 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 a Zástavními smlouvami; Schůze je zejména povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu zástavního práva respektovat způsoby realizace, lhůty a korektivy uvedené v Zástavních smlouvách.

3.2.7. Postup Agenta pro zajištění při vymáhání dluhů a výkonu Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění povinností a následně Schůze v souladu s článkem 3.2.6 rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění a případném výkonu Zajištění (včetně způsobu výkonu 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 Dluhopisu doručen zápis z dané Schůze. Před započátkem realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po Vlastnících Dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další nezbytnou součinnost či ujistění od Vlastníků Dluhopisů (včetně smlouvy o odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s realizací Zajištění, které by nebyly uhrazeny Emitentem, resp. příslušným Ručitelem, řádně a včas) související s jeho službami při realizaci Zajištění. Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a odměny ve výši 5 (pět) % z výtěžku realizace Zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to způsobem uvedeným v příslušném rozhodnutí Schůze (a v případě absence takového způsobu v rozhodnutí Schůze prostřednictvím internetových stránek Agenta pro zajištění). V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

3.2.8. Umořovací fond

Emitent zřídí k Datu emise zvláštní fond představovaný prostředky na vázaném účtu vedeném u Vedoucího manažera za účelem soustředění finančních prostředků sloužících ke splacení Dluhopisů (dále jen "**Umořovací fond**") a počínaje rokem 2014 bude do tohoto fondu vkládat peněžní prostředky, a to ve výši nejméně 15.000.000 (patnáct milionů) Kč korun českých pololetně, vždy však nejpozději do posledního kalendářního dne daného pololetí (tj. vždy do 30. 6. (v případě první platby však až 31. 8. 2014) a do 31. 12. daného roku). Prostředky v Umořovacím fondu bude spravovat na základě zvláštní smlouvy správce Umořovacího fondu (dále jen "**Správce umořovacího fondu**"), kterým bude Československá obchodní banka, a. s. Emitent zajistí, aby nejpozději 30 (třicet) Pracovních dnů přede dnem konečné splatnosti (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) dosáhla hodnota Umořovacího fondu částku představující alespoň 150.000.000 (jedno sto padesát milionů) Kč.

Pohledávky z Umořovacího fondu budou zastaveny ve prospěch Agenta pro zajištění v souladu s článkem 3.2.1 Emisních podmínek za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů. Emitent může s prostředky na účtu disponovat pouze v souladu s Emisními podmínkami. Prostředky uložené v Umořovacím fondu mohou být před dnem konečné splatnosti použity Emitentem pouze k odkupu Dluhopisů prostřednictvím Československé obchodní banky, a. s., na trhu s tím, že Emitent bez zbytečného prodlení rozhodne o zániku takových Dluhopisů. Tímto způsobem může Emitent využít prostředky v Umořovacím fondu pouze v objemech 30.000.000 Kč, 60.000.000 Kč, 90.000.000 Kč nebo 150.000.000 Kč a pouze jednou ročně. Předpokladem využití prostředků z Umořovacího fondu Emitentem k odkupu Dluhopisů je též skutečnost, že nenastal a netrvá jakýkoli Případ porušení povinností uvedený v článku 9.1 Emisních podmínek.

4. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ A DALŠÍ POVINNOSTI EMITENTA

4.1. Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta; nebo
- jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo
- jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek "**Dluhy**" znamenají povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelství povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají "**ručitelské povinnosti**" závazky převzaté Emitentem za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelství prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti.

Emitent se zavazuje zajistit, že povinnosti uvedené výše v tomto [článku 4.1](#) budou obdobně dodržovat i jednotliví Ručitelé (s výjimkou Ručitele 1).

4.2. Další povinnosti Emitenta

4.2.1. Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu k němu vždy splněn ukazatel LTV.

Ukazatel LTV je definován jako:

$$LTV = (U-C) / N$$

kde

U znamená k okamžiku, kdy je LTV poměřován, celkovou jmenovitou hodnotu vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů;

N znamená tržní hodnotu Nemovitostí stanovenou vždy k datu účetní závěrky ke konci kalendářního roku Ručitele, který danou Nemovitostí vlastní, nezávislým odhadcem na trhu nemovitostí akceptovatelným pro Agentu pro výpočty. Seznam akceptovatelných nezávislých odhadců bude uveden ve smlouvě s agentem pro výpočty uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro výpočty, jejíž kopie bude Vlastníkům Dluhopisů k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora (dále jen "**Smlouva a agentem pro výpočty**"). Ocenění musí být formou i obsahem uspokojivé pro Agentu pro výpočty a musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí; a

C znamená zůstatek na LTV účtu (jak je uvedeno níže).

Pro dodržování ukazatele LTV platí:

Nebudou-li do splatnosti všech Dluhopisů použity žádné prostředky z Umořovacího fondu na odkup Dluhopisů Emitentem s jejich současným zánikem, musí být v okamžiku hodnocení LTV **maximálně 70 %**.

Budou-li použity prostředky z Umořovacího fondu na odkup Dluhopisů Emitentem s jejich současným zánikem, musí ukazatel LTV klesnout podle následujícího schématu:

Celková výše použitých prostředků z Umořovacího fondu	Maximální výše ukazatele LTV po odkupu a zániku Dluhopisů
30.000.000 Kč	68 %
60.000.000 Kč	66 %
90.000.000 Kč	64 %
120.000.000 Kč	62 %
150.000.000 Kč	60 %

Výpočet ukazatele LTV bude poprvé proveden Emitentem a předložen Agentovi pro výpočty k Datu emise a následně každých 6 (šest) měsíců (na základě aktuálního objemu nesplacené části Emise a aktualizované tržní hodnoty Nemovitostí). Výpočty LTV budou Agentovi pro výpočty předloženy ve formě certifikátu o plnění ukazatele LTV (dále jen "**LTV certifikát**"), jehož vzor tvoří přílohu Smlouvy s agentem pro výpočty. Agent pro výpočty za pomoci podkladů získaných od Emitenta ověří výpočet hodnoty LTV uvedený v LTV certifikátu a zajistí, aby LTV certifikát (včetně případných výhrad Agentu pro výpočty k hodnotě LTV a/nebo způsobu výpočtu hodnoty LTV) byl bez zbytečného prodlení Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora.

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

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, bude Emitent povinen do 5 (pěti) Pracovních dnů po doručení výzvy Agentu pro výpočty zřídit zvláštní účet (dále jen "**LTV účet**") (nebude-li již takový účet zřízen před tímto datem) a vložit na něj sám nebo prostřednictvím kteréhokoli z Ručitelů takovou částku (C), aby ukazatel LTV dosahoval příslušné hodnoty požadované výše v tomto [článku 4.2.1](#) Emisních podmínek. Pohledávky Emitenta z LTV účtu budou zastaveny ve prospěch Agentu pro zajištění a budou sloužit jako zajištění dluhů z Dluhopisů ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. V případě opětovného navýšení hodnoty N je Emitent oprávněn převést částku C, popřípadě její část, z LTV účtu na jím zvolený účet, vždy však za předpokladu, že ukazatel LTV ($LTV = (U-C) / N$) dosahuje příslušné hodnoty požadované výše v tomto [článku 4.2.1](#) Emisních podmínek.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, může Emitent jako alternativu k postupu dle předcházejícího odstavce tohoto [článku 4.2.1](#) Emisních podmínek odkoupit prostřednictvím Československé obchodní banky, a. s., nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení výzvy Agentu pro výpočty na trhu příslušný objem Dluhopisů, aby ukazatel LTV dosahoval hodnoty požadované v tomto [článku 4.2.1](#) Emisních podmínek. V takovém případě Emitent ihned po odkoupení Dluhopisů rozhodne o jejich zániku.

4.2.2. Informační povinnost Emitenta

Emitent bude Agentovi pro výpočty poskytovat až do konečného splacení všech Dluhopisů následující dokumenty a informace, resp. zajistí poskytnutí takových dokumentů či informací jednotlivými Ručiteli:

- auditované roční účetní výkazy a kopie priznání k dani z příjmů Emitenta a Ručitelů (vždy do konce června příslušného roku za rok předcházející);
- doklady o zaplacení pojistného a kopie nově uzavřených nájemních, popř. pojistných smluv, které jsou předmětem Zajištění;
- pololetní finanční výkazy Emitenta a Ručitelů do 60 (šedesáti) dnů od skončení pololetí;
- aktualizaci ocenění Nemovitostí, a to každých 6 (šest) měsíců, poprvé k Datu emise;
- dokumenty dokládající plnění ukazatele LTV, a to každých 6 (šest) měsíců, poprvé k Datu emise;
- zprávu o technickém stavu Nemovitostí (resp. její aktualizaci) vypracovanou společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o. (případně jinou renomovanou společností akceptovatelnou pro Agentu pro výpočty), v rozsahu uspokojivém pro Agentu pro výpočty, a to každých 12 (dvanáct) měsíců, poprvé k Datu emise (zprávu datovanou 8.10.2013);
- LTV certifikát; a
- další relevantní informace, které si může Agent pro výpočty, nebo jeho prostřednictvím Agent pro zajištění, rozumně vyžádat v souvislosti s plněním povinností Emitenta z Emisních podmínek.

Výše uvedené informace a dokumenty budou Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora. Aktuální LTV certifikát bude též k dispozici na internetové stránce Agentu pro výpočty.

4.2.3. Podřízenost přijatého zadlužení; povinnost nepřijmout zadlužení

Emitent nejpozději do 14 dnů od (i) uzavření každé nové smlouvy o úvěru/zápůjčce uzavřené mezi Emitentem a/nebo kterýmkoli Ručitelem a poskytovatelem úvěru/zápůjčky, kterým je společnost tvořící s Emitentem koncern (dále pro účely tohoto článku jen "Věřitel"), nebo (ii) dodatečného čerpání nebo uzavření dodatku k jakékoli stávající smlouvě o úvěru/zápůjčce (tj. smlouvě platné a účinné k Datu emise) uzavřené mezi Emitentem a/nebo kterýmkoli Ručitelem a Věřitelem, přičemž by v důsledku takového dodatečného čerpání nebo uzavření takového dodatku výše nesplacených jistin všech v té době platných a účinných smluv o úvěru/zápůjčce přesáhla částku 180.000.000 Kč (resp. ekvivalent v jiné měně), uzavře s Agentem pro zajištění (jednajícím svým jménem na účet Vlastníků Dluhopisů) a Věřitelem smlouvu o podřízení pohledávky (resp. zajistí, aby takovou smlouvu uzavřel příslušný Ručitel), jejímž předmětem bude podřízení pohledávky Věřitele za Emitentem, resp. Ručitelem, vyplývající (i) ze zápůjčky/úvěru nově poskytnuté/ho Emitentovi, resp. Ručiteli nebo (ii) z dodatečného čerpání nebo dodatku k jakékoli stávající smlouvě o úvěru/zápůjčce v důsledku kterého výše nesplacených jistin všech v té době platných a účinných smluv o úvěru/zápůjčce přesáhla částku 180.000.000 Kč, předchozímu splacení pohledávek Vlastníků Dluhopisů za Emitentem, resp. Ručitelem, vyplývajících z těchto Emisních podmínek. Tato povinnost se však nevztahuje na případy, kdy je Věřitelem Emitent nebo kterýkoli z Ručitelů II až VII. Emitent dále zajistí, aby u stávajících smluv o úvěru/zápůjčce, které nejsou předmětem podřízenosti ve smyslu uvedeném výše, nedošlo ke změně podstatných podmínek těchto smluv, které by mohly negativně ovlivnit splácení dluhů z Dluhopisů, zejména že nedojde k jakémukoli navýšení úrokových sazeb takových úvěrů/zápůjček. Případné smlouvy o podřízení pohledávek budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle Agentu pro zajištění.

Emitent se až do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zavazuje, že s výjimkou (i) úvěrů poskytnutých Československou obchodní bankou, a. s., a (ii) nezajištěných úvěrů/zápůjček podřízených pohledávkám Vlastníků Dluhopisů podle předchozího odstavce neuzavře s žádnou třetí osobou úvěrovou smlouvu, smlouvu o zápůjčce či jakoukoli obdobnou smlouvu. Emitent zajistí, aby povinnost uvedenou v předchozí větě dodržoval i každý z Ručitelů II až VII (tj. povinnosti uvedené v tomto odstavci se nevztahují na Ručitele I).

Emitent se dále až do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zavazuje, že (i) nepřevezme jakékoli závazky za dluhy třetích osob ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti, (ii) s výjimkou zajišťovacích derivátů uzavřených Emitentem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů nebude uzavírat jakékoli derivátové obchody a (iii) nevystaví jakoukoli směnku k zajištění jakéhokoli svého dluhu nebo dluhu třetí osoby. Emitent zajistí, aby povinnost uvedenou v předchozí větě dodržoval i každý z Ručitelů II až VII (tj. povinnosti uvedené v tomto odstavci se nevztahují na Ručitele I). Tím pro vyloučení pochyb není jakkoli dotčena povinnost Ručitelů plnit ze Záruky, jak je uvedeno v těchto Emisních podmínkách.

4.2.4. Pojištění majetku

Emitent se zavazuje do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zajistit u renomovaných pojistitelů řádné *all risk* pojištění Nemovitostí a pojištění přerušení provozu, a to proti takovým rizikům a v takovém rozsahu, jak je to obvyklé u společností provozujících obdobný předmět podnikání jako Emitent a Ručitelé. U Nemovitostí uvedených na listu vlastnictví č. 7657 pro obec Litoměřice, část obce Předměstí, vše v katastrálním území Litoměřice, obec Litoměřice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, bude součástí pojištění i riziko záplavy a povodně.

4.2.5. Nájemné z Nemovitostí

Emitent se zavazuje do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zajistit, aby veškeré nájemné a jiné plnění z nájemních smluv, které jsou předmětem Zajištění, bylo směřováno na k tomu příslušné bankovní účty u Československé obchodní banky, a. s., uvedené v [článku 3.2.1](#) výše, které jsou rovněž předmětem Zajištění.

4.2.6 Omezení distribuce peněžních prostředků

Pokud nastane a trvá Případ porušení povinností (jak je uvedeno v [článku 9.1](#) těchto Emisních podmínek) zavazuje se Emitent (pokud není uvedeno jinak v Zástavních smlouvách) neučinit, a zajistit, že tak neučiní ani žádný z Ručitelů (s výjimkou Ručitele I), jakoukoli výplatu podílu na zisku, výplatu dividendy, splátku vnitroskupinové zápůjčky/úvěru (jistiny ani úroku), ani neposkytnout zápůjčku/úvěr či obdobné dluhové financování jakékoli třetí osobě (s výjimkou zápůjček/úvěrů či jiného dluhového financování mezi Emitentem a Ručiteli II až VII).

5. VÝNOS

5.1. Způsob úročení, Výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 (pět) % p.a. Výnosy budou vypláceny pololetně zpětně, vždy k 25. 4. a 25. 10. každého roku (každý takový den dále jen "**Den výplaty úroků**"). Prvním Dnem výplaty úroků bude 25. 10. 2014.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené výše v tomto článku.

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 jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v [článku 5.3](#) těchto Emisních podmínek.

"**Výnosovým obdobím**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční 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 3.2.5, 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.

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 25. 4. 2019 (dále jen "**Den konečné splatnosti dluhopisů**").

Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními [článků 3.2.5, 6.5, 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 nezánikají, 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 Emitenta

6.4.1. Oznámení o předčasném splacení

Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy ke dni 25.10.2014 (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**"), avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 20 (dvacet) dní před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

6.4.2. Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4.1 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy Emitentem splaceny spolu s nevypáleným narostlým úrokem na těchto Dluhopisech dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek v Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak je tento uvedený v článku 6.4.1 výše.

6.4.3. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

6.5. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

6.5.1. Případy předčasného splacení

Pokud dojde ke Změně ovládnání (každá z těchto skutečností dále jen "**Případ 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 ovládnání**" nastane, pokud Czech Property Investments, a.s. (Ručitel I), přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 51 % akcií Emitenta nebo 51 % akcií, resp. 51% obchodního podílu, tvořících/tvořícího základní kapitál kteréhokoli z dalších Ručitelů, nebo jinak přestane ovládat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta či kteréhokoli jiného Ručitele, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.

6.5.2. Právo Vlastníků Dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoli Vlastník Dluhopisu 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 nepřevede, a dosud nevypáleného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevypáleným úrokovým výnosem) takto splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 9.2 těchto Emisních podmínek.

6.5.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu 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 6.5.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

6.5.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

6.6. Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4.1 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 euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na

EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro 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 dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ neplnění povinností 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 (tří) 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 před Dnem výplaty.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou 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 odepsána 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 povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto [článku 7.5](#) těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána 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 PŘÍPÁDECH NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

9.1. Případy neplnění povinností

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

(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 10 (deset) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora; nebo

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nebo kterýkoli Ručitel nesplní nebo nedodrží jakoukoli svoji povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, resp. Záruky, a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 (čtyřicet pět) kalendářních dnů, a v případě porušení povinností uvedených v [článku 4.2.1](#) těchto Emisních podmínek déle než 10 (deset) kalendářních dnů, ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta či Ručitele*

(i) jakýkoli dluh Emitenta nebo Ručitele II až VII (vyjma dluhů vyplývajících z běžného obchodního styku) nebo (ii) jakýkoli dluh Ručitele I v souhrnné částce přesahující 200.000.000 (dvě stě milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně (vyjma dluhů vyplývajících z běžného obchodního styku) nebude uhrazen příslušným Ručitelem, resp. Emitentem, v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena; anebo jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Ručitele, resp. Emitenta, nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele; nebo

(d) *Soudní a jiná rozhodnutí*

(i) Emitent nebo Ručitel II až VII nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou jakoukoli platební povinnost nebo (ii) Ručitel I nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou jakoukoli platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 50.000.000 (padesát milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. příslušnému Ručiteli, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(e) *Protiprávnost*

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

(f) *Platební neschopnost*

Emitent či kterýkoli Ručitel je v úpadku nebo navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení či podá obdobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli je podán nikoli zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud či jiný orgán příslušné jurisdikce prohlásí na majetek Emitenta nebo Ručitele konkurs, povolí reorganizaci či oddlužení nebo vydá jiné obdobné rozhodnutí; nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek Ručitele, nepokrývá ani náklady řízení; nebo

(g) *Likvidace*

(i) bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací nebo (ii) bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady kteréhokoli Ručitele o zrušení Ručitele s likvidací; nebo

(h) *Realizace Zajištění*

jakákoli třetí osoba jako zajištěný věřitel nebo jiná oprávněná osoba realizuje jakékoli Zajištění; nebo

(i) *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 a Emitent je v prodlení se svoláním Schůze (s výjimkou případu, kdy jde o Dočasnou ztrátu části zajištění nebo Nevýznamnou ztrátu zajištění), nebo Emitent namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění nebo jakékoliv jeho části; nebo

(j) *Zproštění se či ukončení Záruky*

Záruka nebo jakékoli její ustanovení přestane být kdykoli z jakéhokoli důvodu platné a účinné, nebo kterýkoli Ručitel namítá neplatnost či neúčinnost Záruky nebo jakéhokoli jejího ustanovení; nebo

(k) *Ukončení podnikání*

Emitent či kterýkoli z Ručitelů přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti;

pak

může kterýkoli Vlastník Dluhopisu 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 nezciží, 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 Dluhopisu dle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník Dluhopisu doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**"), ledaže by příslušné neplnění povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek.

9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu 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

11.1. Administrátor

11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je Československá obchodní banka, a. s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen "Určená provozovna") je na následující adrese:

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5

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 o 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 dluhy 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. Agent pro výpočty

11.2.1. Agent pro výpočty

Agentem pro výpočty je Československá obchodní banka, a. s.

11.2.2. Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

11.3. Kotační agent

11.3.1. Kotační agent

Kotačním agentem je Československá obchodní banka, a. s.

11.3.2. 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 Dluhopisu, 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 smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů;
- (d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (e) 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
- (f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy 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 povinností.

12.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisu (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO 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. Zálležitosti, 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 Dluhopisu (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisu 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 zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu 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 uskutečněným 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 nezánikly 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 % 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 nezankly 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 Dluhopisu 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 Dluhopisu 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 jednání 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 \(f\)](#) 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 \(f\)](#) 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 \(f\)](#) 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

stejně 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 požizuje 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 Dluhopisů 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 \(f\)](#) 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 webových stránkách Emitenta www.cpiretailportfolio.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 platné uveřejnění 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 Záruky, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

15. POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE DLUHOPISŮ

Dne 14. 4. 2014 uzavřel Emitent s Ručiteli (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.) komisionářskou smlouvu (dále jen "**Komisionářská smlouva**"). V Komisionářské smlouvě se Emitent jako komisionář zavázal svým jménem, avšak na účet jednotlivých Ručitelů jako komitentů (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.), obstarat financování formou emise Dluhopisů. V souladu s Komisionářskou smlouvou zprostředkoval Emitent ostatním Ručitelům (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.) financování ve výši 1.125.000.000 Kč. Tyto finanční prostředky získané emisí Dluhopisů byly Emitentem po vypořádání primárního úpisu Dluhopisů zaslány na účty uvedené v Komisionářské smlouvě, a to výlučně z titulu komisionářského (a nikoli úvěrového) vztahu mezi Emitentem jakožto komisionářem a jednotlivými komitenty.

Ručitel II obdržel z výnosu Emise částku 234.400.000 Kč. Ručitel III obdržel z výnosu Emise částku 233.130.000 Kč. Ručitel IV obdržel z výnosu Emise částku 215.680.000 Kč. Ručitel V obdržel z výnosu Emise částku 113.070.000 Kč. Ručitel VI obdržel z výnosu Emise částku 50.620.000 Kč. Ručitel VII obdržel z výnosu Emise částku 138.460.000 Kč.

Komisionářská smlouva dále obsahuje principy, na základě nichž budou jednotliví Ručitelé (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.) zasílat na příslušný účet u Administrátora finanční prostředky určené pro výplaty Oprávněným osobám.

Interní úprava distribuce výnosů z Emise a zaslání peněžních prostředků pro účely výplat z Dluhopisů v Komisionářské smlouvě se uvádí pouze za účelem plné informovanosti Vlastníků Dluhopisů, avšak nemá žádný vliv na skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů mohou požadovat a vynucovat úhradu dluhu z Dluhopisů v plném rozsahu vůči Emitentovi a kterémukoli a všem Ručitelům (včetně Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.), v souladu s Emisními podmínkami a Zárukou. Komisionářský vztah mezi jednotlivými členy "emisní skupiny" se nikterak nedotýká vztahů mezi Vlastníky Dluhopisů a Emitentem nebo mezi Vlastníky Dluhopisů a Ručiteli, ani jinak se nedotýká postavení či zájmů Vlastníků Dluhopisů.

PŘÍLOHA Č. 1 EMISNÍCH PODMÍNEK – FINANČNÍ ZÁRUKA



FINANČNÍ ZÁRUKA

**Emise dluhopisů CPI Retail Portfolio I, a.s.
v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.125.000.000 Kč
s dobou splatnosti 5 let od data emise**

(dále jen "Záruka")

TUTO ZÁRUKU vydávají společnosti

- (i) **Czech Property Investments, a.s.**, se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 427 16 161, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Ručitel I");
- (ii) **CPI Retail Portfolio II, s.r.o.**, se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 281 99 227, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 164307 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Ručitel II");
- (iii) **CPI Retail Portfolio III, a.s.**, se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 472 82 703, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 12905 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Ručitel III");
- (iv) **CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.**, se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 271 12 403, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97149 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Ručitel IV");
- (v) **CPI Retail Portfolio V, s.r.o.**, se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 271 17 308, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97541 vedenou u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 97541 (dále jen "Ručitel V");
- (vi) **CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.**, se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 273 86 023, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 115572 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Ručitel VI"); a
- (vii) **CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.**, se sídlem adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 271 14 066, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97281 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Ručitel VII");

(společně dále jen "Ručitelé" a každý jednotlivě dále jen "Ručitel")

ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (jak jsou tyto definovány níže) (každý dále též "Vlastník Dluhopisů" a společně "Vlastníci Dluhopisů").

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Společnost **CPI Retail Portfolio I, a.s.**, se sídlem na adrese Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00, Česká republika, IČO: 243 13 459, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**"), se rozhodla vydat emisi dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.125.000.000 (jedna miliarda jedno sto dvacet pět milionů) Kč, se splatností v roce 2019, ISIN CZ0003511164 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), a to v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími právními předpisy.
- (B) Ručitelé se hodlají zaručit za dluhy Emitenta z veškerých Dluhopisů vydaných v rámci Emise formou finanční záruky ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "**NOZ**").
- (C) Dluhopisy jsou vydávány v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů (dále jen "**Emisní podmínky**"). Tato záruka tvoří nedílnou součást Emisních podmínek.
- (D) Pojmy, které jsou definovány v Emisních podmínkách a nejsou definovány jinak v této Záruce, mají stejný význam i v této Záruce.

1. Finanční záruka

Každý z Ručitelů se ve smyslu § 2029 a násl. NOZ bezpodmínečně a neodvolatelně zaručuje každému Vlastníkovi Dluhopisů, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoli důvodu nesplní řádně a včas jakýkoli svůj dluh ve vztahu k jakémukoli Dluhopisu, včetně jakéhokoli potenciálního dluhu Emitenta vůči některému z Vlastníků Dluhopisů vyplývající z možné neplatnosti, neúčinnosti, zánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, takový Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů zaplatí na výzvu Vlastníka Dluhopisů, aniž by byla nutná předchozí písemná výzva Vlastníka Dluhopisů nebo Agenta pro zajištění Emitentovi či jinému Ručiteli, takovou částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 10 (deseti) dnů od doručení výzvy Vlastníka Dluhopisů Ručiteli.

Každý z Ručitelů poskytuje finanční záruku za dluhy Emitenta až do výše 2.000.000.000 (dvě miliardy Kč). Vlastník Dluhopisů je oprávněn vyzvat Ručitele k plnění finanční záruky opakovaně, dokud finanční záruka trvá. Tato finanční záruka je platná až do okamžiku splacení veškerých dluhů z Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů je oprávněn postoupit právo na uplatnění této finanční záruky na jakoukoli třetí osobu. Tato Záruka je záruční listinou.

2. Společné povinnosti Ručitelů a Emitenta

- 2.1 Povinnosti Ručitelů plynoucí z této Záruky jsou společné a nerozdílné. Každý Vlastník Dluhopisů může žádat plnění své pohledávky dle této Záruky v plné výši po kterémkoli Ručiteli.
- 2.2 Každý z Ručitelů tímto bere na vědomí a potvrzuje, a to v plném rozsahu a bez nároku na prospěch z jakýchkoli právních skutečností vylučujících odpovědnost nebo umožňujících námitky ručitele, že je vázán níže stanovenými povinnostmi. Ručitelé tak potvrzují a berou na vědomí, že nebudou v žádném okamžiku zproštěni svých povinností a že jejich povinnosti nebudou omezeny jakoukoli odkladnou lhůtou splnění dluhu či jiné povinnosti, vzdáním se práva či souhlasem daným Emitentovi nebo jakékoli jiné osobě, nebo neúspěchem jakéhokoli řízení o výkonu rozhodnutí vedeného proti Emitentovi či jakékoli jiné osobě.

2.3 Ručitelé dále potvrzují a berou na vědomí, že:

- (i) nebudou zproštěni svých povinností v případě, že se Emitentovy povinnosti stanou neplatnými z důvodu nedostatku či omezení způsobilosti nebo pravomocí (včetně nedostatku oprávnění jednat na straně osob, které uzavřou jakoukoli dohodu za Emitenta);
- (ii) jejich povinnosti vyplývající z této Záruky budou nadále platné a plně účinné bez ohledu na zrušení, fúzi, rozdělení, převzetí, jinou přeměnu nebo reorganizaci Emitenta, či zahájení insolvenčního řízení, nebo jiného řízení obdobného nucené správě nebo likvidaci, vůči Emitentovi;
- (iii) nevyužijí práva subrogace ve vztahu k právům Vlastníků Dluhopisů, ani neučiní žádné kroky k vymáhání práv či nároků vůči Emitentovi či ostatním Ručitelům do doby, než budou splaceny všechny částky a splněny všechny dluhy z Dluhopisů;
- (iv) jejich povinnosti vyplývající z této Záruky nebudou podmíněny platností nebo výkonem jakéhokoli zajištění poskytnutého Emitentem nebo jakoukoli jinou osobou Vlastníkům Dluhopisů, nebo existencí či zřízením jakéhokoli zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; a
- (v) ani oznámení ani vznesení formálního požadavku vůči Emitentovi nebo jakékoli jiné osobě není podmínkou pro placení či splnění povinností ze strany Ručitele podle této Záruky.

3. Trvajících povinností Ručitelů

Povinnosti Ručitelů vyplývající z této Záruky zůstanou platné a plně účinné až do doby, než budou splaceny všechny částky a splněny všechny dluhy z Dluhopisů.

4. Splacení Emitentem

Pokud bude platba přijatá Vlastníkem Dluhopisů, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka Dluhopisů, prohlášena za neplatnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu řízení proti Emitentovi, nebo jakémukoli řízení obdobnému nucené správě nebo likvidaci Emitenta, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitelů a tato Záruka bude nadále platit tak, jako by taková platba byla vždy splatná či povinnost splnitelná ze strany Emitenta.

5. Odškodnění

Jako zvláštní a alternativní ujednání každý Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně souhlasí s tím, že jakákoliv částka, kterou má Emitent zaplatit v souvislosti s Dluhopisy, avšak kterou z jakéhokoliv důvodu (ať už známého či neznámého Emitentovi, Ručiteli nebo jakémukoli Vlastníkovi Dluhopisů) nemůže uhradit Ručitel na základě této Záruky, bude přesto Ručitelem Vlastníkovi Dluhopisů do 14 (čtrnácti) dnů po obdržení písemné výzvy uhrazena, a to jako by byl Ručitel jediným hlavním dlužníkem. Tato povinnost odškodnění je povinností oddělenou a nezávislou na ostatních ujednáních této Záruky, tvoří oddělený a nezávislý nárok a bude platit bez ohledu na jakýkoli odklad poskytnutý kterýmkoli Vlastníkem Dluhopisů.

6. Závaznost Emisních podmínek

Každý z Ručitelů prohlašuje, (i) že je plně seznámen s Emisními podmínkami, (ii) že je bude dodržovat a (iii) že jimi bude vázán.

7. Platby Ručitele

Veškeré platby Ručitele podle této Záruky Vlastníkům Dluhopisů budou provedeny bez jakýchkoliv srážek z daní, poplatků či plateb jiného druhu, s výjimkou, kdy tak požadují právní předpisy. V případě, že takovou srážku daní,

poplatky či platbu jiného druhu právní předpisy vyžadují, zaplatí Ručitel Vlastníkům Dluhopisů takovou částku navíc, aby Vlastníci Dluhopisů skutečně obdrželi stejnou částku, jakou by obdrželi, kdyby dluh plnil řádně a včas Emitent.

8. Výzva Ručitelům

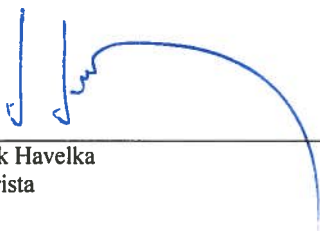
Jakákoliv výzva dle této Záruky musí být písemná a doručena na adresu sídla Ručitele, jemuž je adresována, jak je tato adresa aktuálně zapsána v obchodním rejstříku. Takto podaná výzva bude považována za účinně doručenou okamžikem jejího skutečného doručení adresátovi, avšak s tím, že výzva, která by jinak nabyla účinnosti v den, který není pracovním dnem nebo po 12. hodině kteréhokoli pracovního dne, nabude účinnosti až první bezprostředně následující pracovní den. "Pracovní den" znamená kterýkoli kalendářní den, kdy jsou pro veřejnost běžně otevřené banky v Praze a kdy se provádí vypořádání plateb v korunách českých.

9. Rozhodné právo a řešení sporů

Tato Záruka se řídí právními předpisy České republiky. K rozhodování sporů souvisejících s touto Zárukou je příslušný Městský soud v Praze.

V Praze dne 17.4.2014

Za Czech Property Investments, a.s.



Zdeněk Havelka
prokurista

Za CPI Retail Portfolio II, a.s.



Zdeněk Havelka
člen představenstva

Za CPI Retail Portfolio III, s.r.o.



Zdeněk Havelka
jednatel

Za CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.



Zdeněk Havelka
jednatel

Za CPI Retail Portfolio V, s.r.o.



Zdeněk Havelka
jednatel

Za CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.



Zdeněk Havelka
jednatel

Za CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.



Zdeněk Havelka
jednatel

DOPLNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK PRO ÚČELY VYPRACOVÁNÍ PROSPEKTU

Pro účely tohoto Prospektu uvádí Emitent níže aktualizaci některých informací uvedených v Emisních podmínkách. Níže uvedené informace však nepředstavují změnu Emisních podmínek a slouží pouze pro informaci čtenářům tohoto dokumentu.

- Emitent potvrzuje, že Zajištění (jak je definováno v článku 3.2.1 Emisních podmínek) platně a účinně vzniklo (a tam, kde je to relevantní, bylo i zapsáno do příslušného veřejného seznamu či rejstříku), a to ve lhůtách a za podmínek uvedených v Emisních podmínkách.
- Emitent řádně plní své závazky ve vztahu k Umořovacímu fondu dle článku 3.2.8 Emisních podmínek, a to v minimální požadované výši.
- Dle uveřejněných LTV certifikátů činila hodnota LTV (i) k 14. 4. 2014 39,28 %, (ii) k 15. 10. 2014 66,15 % a (iii) k 15. 4. 2015 65,93 %.
- Hodnota Nemovitostí sloužících jako Zajištění byla dle znaleckého posudku vypracovaného společností DTZ Czech Republic, a.s., 1.677.100.000 Kč ke dni 31. 12. 2014.
- K datu tohoto Prospektu jsou zastaveny veškeré pohledávky z nájemních vztahů v rámci níže uvedených obchodních center na Nemovitostech (jak jsou tyto definovány v článku 3.2.1 Emisních podmínek):
 - PENNY Chrastava
 - KiK Dolní Chrastava
 - ALBERT Třebíč
 - BILLA Kolín
 - Billa Braník
 - PENNY Dubí
 - PENNY Mimoň
 - PENNY Úvaly
 - BILLA Týniště nad Orlicí
 - JYSK, Breno Teplice
 - PENNY Teplice Řetenice
 - BILLA Zlín
 - OBI, ALBERT Litoměřice
 - OKAY Teplice Trnovany
 - PENNY Teplice
 - BILLA Holešovice

K datu tohoto Prospektu jde o následující Nájemní smlouvy (jak jsou tyto definovány v článku 3.2.1 Emisních podmínek):

BILLA Braník

- podnájemní smlouva uzavřená s účinností ode dne 16. 6. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 15. 6. 2020;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 16. 6. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Loan Nguyen Thi, se sídlem Teplice, Vančurova 2776, PSČ 415 01, IČO: 442 32 349, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je na dobu neurčitou;
- uzavřena NS na reklamní plochu s AgE reklamní agenturou; smlouva je na dobu neurčitou.

BILLA Holešovice

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 21. 5. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 16. 6. 2020;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 15. 3. 2013 mezi Emitentem jako nájemcem, společností Postal Terminals CZ s.r.o., se sídlem Praha 1, Opletalova 1284/37, Nové Město, PSČ 110 00, IČO: 241 88 204, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- smlouva o podnájmu nebytového prostoru, uzavřená dne 1. 4. 2011 mezi Emitentem jako nájemcem, společností Top Hostel s.r.o., se sídlem Praha 9, Pařkova 910/9, Vysočany, PSČ 190 00, IČO: 290 57 426, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků. Smlouva je

platná platná do 31. 3. 2016, k 1. 12. 2013 uzavřena smlouva na kancelář (59,40 m²) do 30. 11. 2023, uzavřena smlouva o smlouvě budoucí na rozšíření prostor o 800 m² (2.NP);

BILLA Kolín

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 17. 5. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná platná do 15. 6. 2020;

BILLA Zlín

- smlouva o podnájmu nebytových prostor dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Antonínem Soukeníkem, místem podnikání Mařatice, Stavařská 675, PSČ 686 05, IČO: 152 52 213, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná platná do 16. 2. 2020;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o., se sídlem Zlín, Podvesná XVII 3833, PSČ 760 92, IČO: 607 30 153, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Dušanem Slavíkem, místem podnikání Holešov, Malá 1024/10, PSČ: 769 01, IČO: 696 50 896, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Khaledem Orfalim, místem podnikání Zlín-Prštne, Boženy Němcové 378, PSČ 760 01, IČO: 653 65 585, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená s účinností ode dne 16. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Lékárna Slunce, s.r.o., se sídlem Bruntál, J. E. Purkyně 10, PSČ 792 01, IČO: 277 92 668, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná platná do 31. 3. 2020;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Miroslavem Gložou, místem podnikání Zlín, Podlesí IV 4959, PSČ 760 05, IČO: 423 36 732, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností NHB - BOWLING, s.r.o., se sídlem Zlín, areál Delvity, ul. Okružní, PSČ 760 05, IČO: 494 33 393, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná platná do 30. 4. 2022;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností NHB - BOWLING, s.r.o., se sídlem Zlín, areál Delvity, ul. Okružní, PSČ 760 05, IČO: 494 33 393, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- smlouva o podnájmu nebytových prostor, uzavřená dne 12. 11. 2012 mezi Emitentem jako nájemcem, Petrem Kulhánkem, s místem podnikání Zlín, Javorová 4526, PSČ 760 05, IČO: 162 99 566, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností RENTALL s.r.o., se sídlem Zlín, Okružní 5290, PSČ 760 05, IČO: 262 21 641, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností RENTALL s.r.o., se sídlem Zlín, Okružní 5290, PSČ 760 05, IČO: 262 21 641, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;

- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností VALMONT CR, spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové Sady 34, PSČ 602 00, IČO: 607 29 449, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná na dobu neurčitou;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 11. 1997 mezi Zástavcem (pův. DELNEMO, a.s.) jako nájemcem, společností BENZINA, s.r.o. (pův. Paramo Trysk, a.s.), se sídlem Na Pankráci 1683/127, 140 00 Praha 4, IČO: 601 93 328, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 30. 11. 2047;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 31. 5. 2008 mezi Zástavcem (pův. DELNEMO, a.s.) jako pronajímatelem a společností Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, jako nájemcem; smlouva je platná do 31. 7. 2018.

Teplice Řetenice JYSK Breno

- nájemní smlouva uzavřená dne 8. 9. 2011 mezi Ručitelem II jako pronajímatelem a společností KOBERCE BRENO, spol. s r.o., se sídlem Praha 4, Antala Staška 1071, PSČ 140 00, IČO: 256 09 866, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 8. 9. 2021;
- nájemní smlouva uzavřená dne 8. 9. 2011 mezi Ručitelem II jako pronajímatelem a společností JYSK, s.r.o., se sídlem Praha 4, Novodvorská 1062/12, Lhotka, PSČ 142 00, IČO: 267 60 746, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 8. 9. 2021.

Teplice Trnovany OKAY

- nájemní smlouva, uzavřená dne 29. 6. 2000 mezi Ručitelem II jako pronajímatelem (pův. Jaroslavem Třešňákem a Lenky Třešňákovou) a společností OKAY s.r.o., se sídlem Brno, Kšírova 676/259, PSČ 619 00, IČO: 607 19 257, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 31. 3. 2018.

Dubí

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 11. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 649 45 880, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 31. 12. 2024;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 11. 12. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem (příjemcem leasingu), společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 11. 12. 2022.

Teplice PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 28. 10. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 31. 12. 2024;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 10. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 25. 10. 2022.

Teplice Řetenice PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 4. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností Penny market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 649 45 880, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 31. 12. 2024;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 27. 4. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 27. 4. 2022.

Třebíč

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 31. 10. 2007 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností SPAR Česká obchodní společnost s.r.o., se sídlem Praha 10, Nákupní 389/1, PSČ 102 00, IČO: 272 07 048, jako podnájemcem, a Ručitelem IV jako vlastníkem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 31. 10. 2022, k 1. 1. 2015 změna nájemce na AHOLD Czech Republic.

Týniště nad Orlicí

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 1. 4. 2010 mezi Ručitelem II jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976 jako podnájemcem a Ručitelem IV jako vedlejším účastníkem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 31. 3. 2023.

Dolní Chrastava KiK

- nájemní smlouva, uzavřená dne 12. 8. 2010 mezi Ručitelem III jako pronajímatelem a společností KiK textil a Non-Food spol. s r.o., se sídlem Praha 10, K Hrušovu 2/293, PSČ 102 03, IČO: 278 75 288, jako nájemcem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 11. 8. 2022.

Chrastava PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 25. 4. 2022;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 25. 4. 2022.

Litoměřice OBI ALBERT

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 1. 9. 2005 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností SPAR Česká obchodní společnost s.r.o., se sídlem Praha 10, Nákupní 389/1, PSČ 102 00, IČO: 272 07 048, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako třetí stranou, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 1. 9. 2020, k 1. 1. 2015 změna podnájemce – práva a povinnosti převzala společnost AHOLD Czech Republic;
- dohoda, uzavřená dne 12. 6. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností OBI Česká republika s.r.o. (pův. KUTIL s.r.o.), se sídlem Praha 4, Budějovická 3a, PSČ 140 00, IČO: 604 70 968, jako podnájemcem, Ručitelem VI jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 11. 6. 2022.

Mimoň PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 8. 9. 2006 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 4. 9. 2021.
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 8. 9. 2006 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 4. 9. 2021.

Úvaly PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 29. 4. 2022;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností PMU CZ, a.s. (pův. Procházka MASO-UZENINY spol. s r.o.), se sídlem Roudnice nad Labem, Chelčického 627, PSČ 413 01, IČO: 250 13 165, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako poskytovatelem leasingu, ve znění pozdějších dodatků; smlouva je platná do 29. 4. 2022.

K datu 31. 3. 2015 představovalo nájemné z výše uvedených Nájemních smluv celkovou částku 144.016.576 Kč ročně. Neexistuje však žádná záruka, že se uvedená částka v čase nesníží.

V. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI; POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi Dluhopisů (s výjimkou Československé obchodní banky, a. s., jak je popsáno níže), který je pro Emisi Dluhopisů podstatný. Emitent pověřil v závazné nabídce Československé obchodní banky, a. s., na emisi Dluhopisů ze dne 12. 12. 2013, kterou akceptoval Emitent i Ručitelé, společnost Československá obchodní banka, a. s., (dále též "**Vedoucí manažer**") obstaráním vydání Emise Dluhopisů a jejím umístěním na trhu. V rámci Emise byly k datu tohoto Prospektu umístěny a vydány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1.125.000.000 Kč.

Československá obchodní banka, a. s., rovněž působí jako Administrátor, Kotační agent, Agent pro zajištění, Agent pro výpočty a Správce umocňovacího fondu.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů a jejího přijetí na Regulovaný trh BCPP, tj. náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady na právní poradce Vedoucího manažera a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, budou pohybovat kolem 40.000.000 Kč. 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.

Čistý výtěžek emise Dluhopisů ve výši cca 1.085.000.000 Kč byl použit na refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a jednotlivých Ručitelů (s výjimkou společnosti Czech Property Investments, a.s.) a na rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta a jednotlivých Ručitelů (s výjimkou společnosti Czech Property Investments, a.s.).

Ručitel II obdržel z výnosu emise Dluhopisů částku 234.400.000 Kč. Ručitel III obdržel z výnosu emise Dluhopisů částku 233.130.000 Kč. Ručitel IV obdržel z výnosu emise Dluhopisů částku 215.680.000 Kč. Ručitel V obdržel z výnosu emise Dluhopisů částku 113.070.000 Kč. Ručitel VI obdržel z výnosu emise Dluhopisů částku 50.620.000 Kč. Ručitel VII obdržel z výnosu emise Dluhopisů částku 138.460.000 Kč.

Emitent zajišťuje prostřednictvím emise Dluhopisů financování vybraných členů Skupiny jako komisionář na základě komisionářské smlouvy. K tomu blíže viz část "Významné smlouvy" v kapitole VII. část 14 tohoto Prospektu.

VI. PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH BCPP

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování ke dni 14. 8. 2015 nebo kolem tohoto dne.

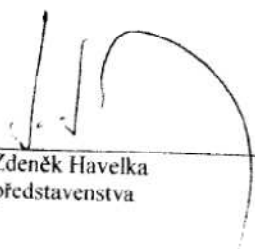
Vedoucí manažer je oprávněn provádět v souladu s příslušnými právními předpisy stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Vedoucí manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit. Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).

VII. INFORMACE O EMITENTOVĚ**1. ODPOVĚDNÉ OSOBY**

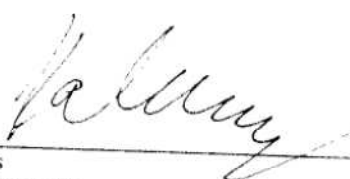
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00, IČO: 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou Městským soudem v Praze. 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 27. 7. 2015

Za **CPI Retail Portfolio I, a.s.**



Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva



Jan Kalous
člen představenstva

2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

4. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

4.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Rozvaha (v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	164 568	119 859
Krátkodobá aktiva	17 416	66 019
Krátkodobé pohledávky	4 310	27 946
Krátkodobý finanční majetek	13 106	38 073
Náklady příštích období	905	5 119
AKTIVA CELKEM	182 889	190 997
Vlastní kapitál	18 779	11 329
Dlouhodobé závazky	35 173	168 020
Krátkodobé závazky	14 647	11 629
PASIVA CELKEM	182 889	190 997

Výkaz zisků a ztrát (v tisících Kč)

Za období končící k	30. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	33 317	33 228
Provozní hospodářský výsledek	18 631	15 828
Finanční výsledek hospodaření	-2 100	-1 203
Výsledek hospodaření před zdaněním	16 531	14 625

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící k	30. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	16 789	2 349
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-124 076	47 113
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	112 930	-24 495
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	13 106	38 073

5. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

5.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio I, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 18267
<i>IČO:</i>	243 13 459
<i>Datum vzniku:</i>	Emitent vznikl dne 6. 6. 2012
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

5.2 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Emitent vznikl dne 6. 6. 2012. Na základě projektu fúze ze dne 8. 11. 2012 došlo k fúzi sloučením obchodních společností 4B Investments, a.s., a 4B Property, s.r.o., se sídlem Praha 1, Hradčany, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, IČO: 282 44 516. Fúzí došlo k zániku obchodní společnosti 4B Property, s.r.o., a obchodní jmění této zanikající obchodní společnosti včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přešlo na nástupnickou obchodní společnost 4B Investments, a.s. Rozhodným dnem fúze byl 1. 7. 2012, přičemž k tomuto dni byla sestavena zahajovací rozvaha Emitenta.

Následující smlouva může mít podstatný význam pro hodnocení platební schopnosti Emitenta:

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 12. 3. 2013 mezi CPI Finance Netherlands B.V. a Emitentem, na jejímž základě byl Emitentovi poskytnut úvěr až do celkové výše 110.000.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1.100.000 Kč. Splatnost úvěru je 30. 11. 2021. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15 % p.a.

6. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

6.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí - nebytových prostor.

6.1.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

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

Emitent je leasingovým nájemcem a provozovatelem níže uvedených nemovitostí vlastněných Ručitelem V, přičemž tyto dále pronajímá:

Katastrální území Braník

- pozemek parcelní č. 2612/74, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1172) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2612/147, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2612/281, včetně příslušenství.

Dané nemovitosti si dále pronajímá BILLA spol. s r.o., Loan Thi Le a AGE - reklamní agentura.

Katastrální území Holešovice

- pozemek parcelní č. 789, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 217) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 787, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 788, včetně příslušenství.

Dané nemovitosti si dále pronajímá BILLA spol. s r.o., TOP HOSTEL a Postal Terminals CZ s.r.o.

Katastrálním území Kolín

- pozemek parcelní č. St. 6959/2, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 43) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 6959/5, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p., jiná stavba) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 249, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 51/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2811/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3575, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3576, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3577, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3578, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3579, včetně příslušenství.

Dané nemovitosti si dále pronajímá BILLA spol. s r.o.

Katastrálním území Zlín

- budova č.p. 5290, na pozemku parcelní č. 6182/7;
- budova bez č.p., technické vybavení, na pozemku parc. č. 6182/8.

Dané nemovitosti si dále pronajímá například BILLA spol. s r.o., BENZINA, s.r.o., NHB - BOWLING, s.r.o., a Lékárna Slunce, s.r.o.

6.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Emitent v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

6.2 POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU

Emitent soutěží na českém realitním trhu, a to na trhu maloobchodních nebytových prostor.

Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje primárně na český trh s realitami. Zdrojem informací obsažených v této kapitole jsou následující studie společnosti DTZ Czech Republic, a.s. (DTZ):

- Investment Market Update Czech Republic Q1 2015 – Nejsilnější 1. čtvrtletí v historii,
- Property Times Czech Republic Retail Q1 2015 – Nízká nabídka nově dokončených ploch,
- Property Times Prague Office Q1 2015 – Neobsazenost stále roste,
- Property Times Czech Republic Industrial Q1 2015 – Výrobní společnosti tahounem poptávky.

Ekonomický přehled v České republice po vyhodnocení prvního čtvrtletí 2015

Česká ekonomika by měla v roce 2015 růst o 2,8 % díky nižším cenám ropy, které snižují inflaci a zvyšují disponibilní příjmy domácností i zisky firem.

Zahraniční poptávka poroste letos pomaleji než v roce 2014, zejména kvůli recesi v Rusku. To ovlivní růst exportu, který tento rok zpomalí na 5,8 % oproti 7,5 % v loňském roce.

Index spotřebitelských cen v únoru 2015 dosáhl 0,1 % a výše průměrného ročního indexu by se měla ustálit na 0,4 %. Spotřebitelské výdaje by letos měly růst o 2,4 % v porovnání s 1,4 % v roce 2014, a to díky nízké inflaci a zvýšení reálných mezd o očekávaných 2,8 %. Míra nezaměstnanosti dosahovala na konci února 7,5 %. Snížila se tedy oproti lednu o 20 základních bodů a během roku bude nadále klesat, i když pomalým tempem. Tržby v maloobchodu v únoru 2015 rostly o 6,3 %.

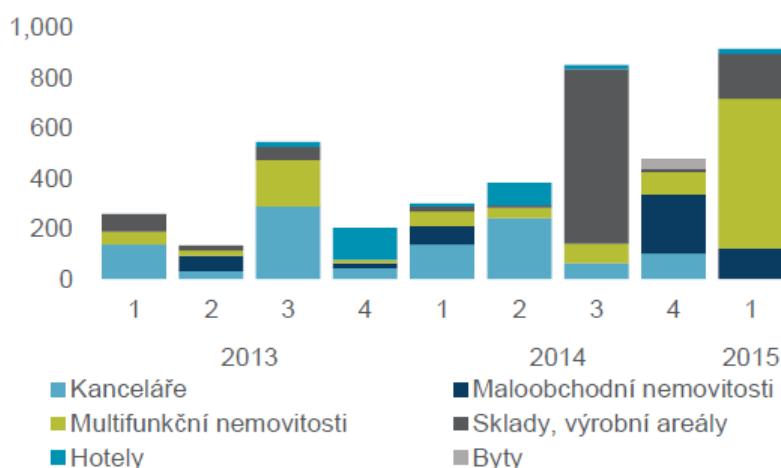
Trendy realitního trhu v České republice po vyhodnocení prvního čtvrtletí 2015

Hlavním tahounem vyšší aktivity investorů v regionu a v České republice je přebytek kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti, ve snaze získat lepší výnosy; tomu nahrávají také příznivé podmínky financování.

Díky silnému začátku roku a očekávaným investičním transakcím se předpokládá další úspěšný rok, který by se mohl stát rekordním, pokud by se uzavřely všechny rozjednané transakce. Maloobchod bude nadále zajímavým segmentem. Investoři se kvůli poklesu výnosů u špičkových nemovitostí stále více zaměřují i na jiné typy objektů, které vyžadují proaktivní přístup ke správě, aby zvýšili jejich hodnotu.

Za první tři měsíce roku 2015 byly uzavřeny nemovitostní transakce za necelou miliardu euro (915 mil. euro). Jde o druhé nejsilnější čtvrtletí v historii tuzemského trhu a prvních čtvrtletí vůbec. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2014 se jedná o trojnásobek proinvestované sumy a téměř dvojnásobek v porovnání s posledním čtvrtletím 2014. Tento výsledek byl silně ovlivněn největší dosavadní transakcí zaznamenanou na českém trhu, akvizicí obchodního a administrativního centra Palladium (570 mil. euro). Převody retailových a multifunkčních nemovitostí představovaly 78 % z objemu realitních investic v prvním čtvrtletí.

Graf: Objem investic dle sektoru (v mil. euro)



Zdroj: DTZ

(A) Segment maloobchod a očekávaný vývoj

V prvním čtvrtletí 2015 bylo pro veřejnost otevřeno jediné nákupní centrum – Central Kladno, a to by se také mělo stát největším nákupním centrem, které bude v roce 2015 otevřeno.

Roční nabídka nových ploch bude pravděpodobně o 25% nižší než v loňském roce, pouze okolo 60.000 m².

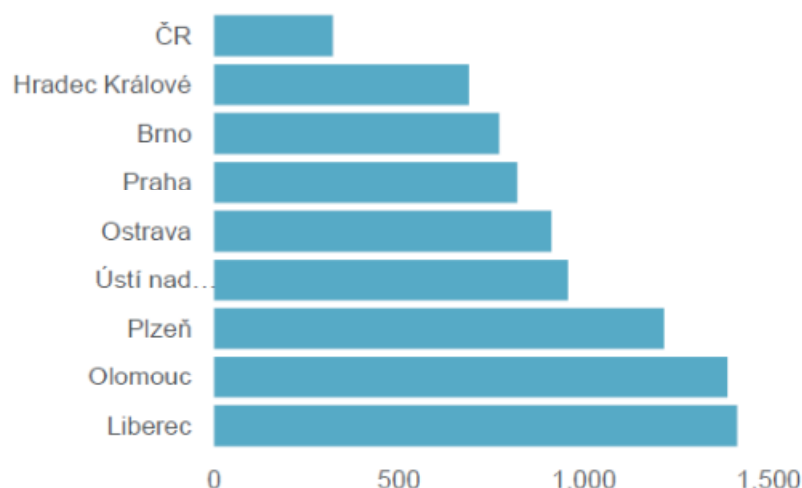
V prvním čtvrtletí 2015 byl pro investory nejzajímavější právě segment maloobchodních nemovitostí. Výnosy zůstaly v prvním kvartálu stabilní, ale do konce roku ještě může dojít ke snížení výnosů za špičkové nemovitosti v nejatraktivnějších lokalitách.

Nabídka

Jediným dokončeným projektem v prvním čtvrtletí 2015 byl Central Kladno (26.000 m²) společnosti Crestyl, a zůstane také největším obchodním centrem otevřeným v roce 2015. V den otevření činila obsazenost centra 95 %.

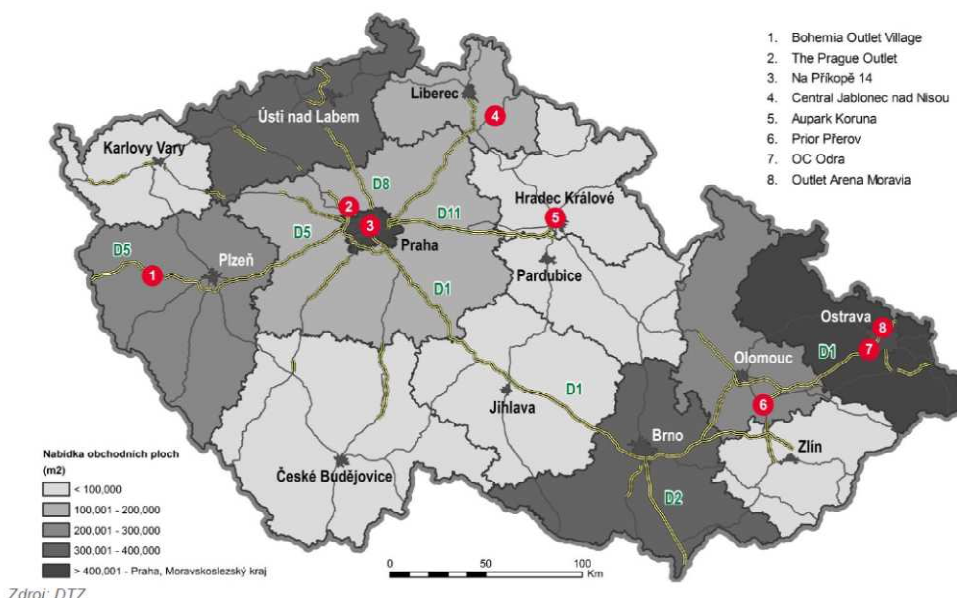
Aktivita developerů se ještě více snížila a v roce 2015 se očekává dokončení pouze 60.000 m² nových maloobchodních ploch. Nová nabídka opět poroste až v roce 2016.

Graf: Výměra maloobchodních ploch na 1.000 obyvatel ve vybraných městech (v m²)



Zdroj: DTZ

Graf: Hlavní plánované retailové projekty a celková výměra moderních maloobchodních ploch dle regionu (2015 - 2016)



Zdroj: DTZ

Expanze maloobchodních řetězců

Francouzský řetězec s dětskou módou Orchestra otevře svůj první obchod v České republice v Arkádách Pankrác na Praze 4.

Americká značka SKECHERS se chystá do České republiky. Svůj první obchod bude mít v pražském obchodním centru Atrium Flora.

Dánská značka Tiger, která na český trh vstoupila již v roce 2014 otevřením tří prodejen, otevřela v prvním čtvrtletí 2015 další obchod v Praze na Václavském náměstí a expanze značky by měla pokračovat i nadále.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze v ulici Na Příkopě se pohybuje okolo 180 – 185 euro za m² a měsíc. Nejvyšší nájemné v nákupních centrech v centru Prahy se pro jednotky o velikosti 50 – 100 m² pohybuje v rozmezí 100 – 130 euro/m²/měsíc a v ostatních špičkových centrech na úrovni 70 – 80 euro/m²/měsíc.

(B) Segment kanceláře a očekávaný vývoj

V roce 2015 by mělo být dokončeno nejvíce kanceláří od roku 2008.

V porovnání se silným koncem roku 2014 došlo v prvním čtvrtletí 2015 k poklesu aktivity nájemců, ta se nicméně udržela na úrovni dlouhodobého čtvrtletního průměru. Očekává se, že poptávka v průběhu roku posílí, přesto asi nebude schopná vyvážit vysokou stavební aktivitu.

Míra neobsazenosti nadále rostla vlivem intenzivní výstavby a také díky odchodu nájemců ze starších kancelářských budov.

Nejvyšší dosahované nájemné v centru města zůstalo během prvních tří měsíců roku 2015 stabilní, ale do konce roku by se mohlo snížit, stejně jako nájemné v oblastech, kde panuje převis nabídky.

Vlivem komprese výnosů v ostatních segmentech došlo v prvním čtvrtletí 2015 ke snížení výnosů za špičkové kancelářské nemovitosti.

Nová nabídka a poptávka

V prvním čtvrtletí 2015 bylo v Praze dokončeno 34.600 m² kanceláří. Kanceláře třídy A představovaly 68 % z celkové plochy moderních kanceláří v Praze, kanceláře třídy B pak zbylých 32 %. Podíl špičkových nemovitostí kategorie AAA je 11 %.

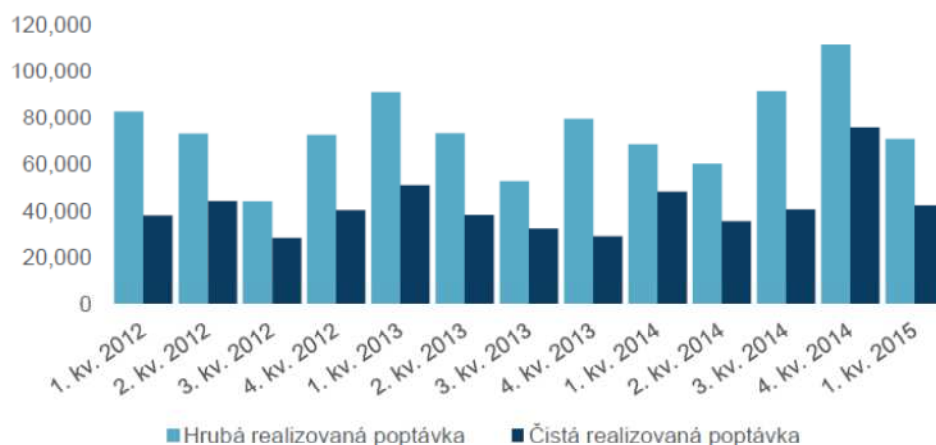
Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací a podnájmu) dosáhla 70.800 m². Oproti předchozímu čtvrtletí se jedná o propad o 37 %, ale meziročně je to o 3 % více.

Čistá realizovaná poptávka činila 42.400 m², což je o 44 % méně než v předchozím čtvrtletí a o 8 % méně než v prvním čtvrtletí 2014.

Nejvíce nových pronájmů bylo uzavřeno v Praze 4 (61 %), následovala Praha 5 (19 %) a Praha 7 (8 %). Přejednání nájemních smluv představovalo 40 % z realizované poptávky.

Díky pronájmu společnosti Microsoft v budově BB Centrum Delta (11.600 m²) byly IT společnosti hlavním tahounem nové poptávky v prvním čtvrtletí 2015, následovaly výrobní a finanční společnosti.

Graf: Hrubá a čistá realizovaná poptávka podle čtvrtletí (m²)



Zdroj: DTZ, Prague Research Forum

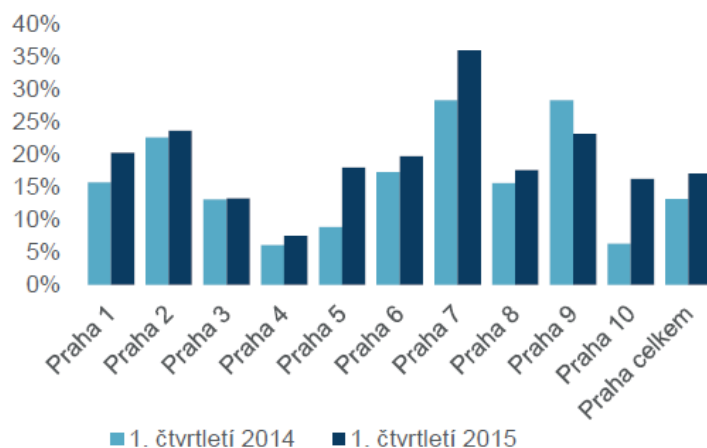
Neobsazenost a nájemné

Míra neobsazenosti v prvním čtvrtletí 2015 nadále rostla v důsledku nově dokončovaných projektů a uvolňování prostor ve starších objektech, na 17,1 % z 15,3 % v předchozím čtvrtletí. V Praze je nyní neobsazených 521.800 m² ploch.

Nejvýrazněji rostla neobsazenost v Praze 10 o 10 procentních bodů díky odchodu společnosti Vodafone a v Praze 5 o 4,9 procentního bodu díky dokončení projektu Metronom (29.900 m²), který neměl v době kolaudace žádné zajištěné nájemce. Nejvyšší míra neobsazenosti však přetrvávala v Praze 7 (35,9 %), následovaná Prahou 2 (23,6 %).

V průběhu prvního čtvrtletí 2015 bylo více kanceláří uvolněno než obsazeno a čistá absorpce kancelářských ploch tak byla záporná (-36.100 m²).

Graf: Míra neobsazenosti podle městských částí (v %)

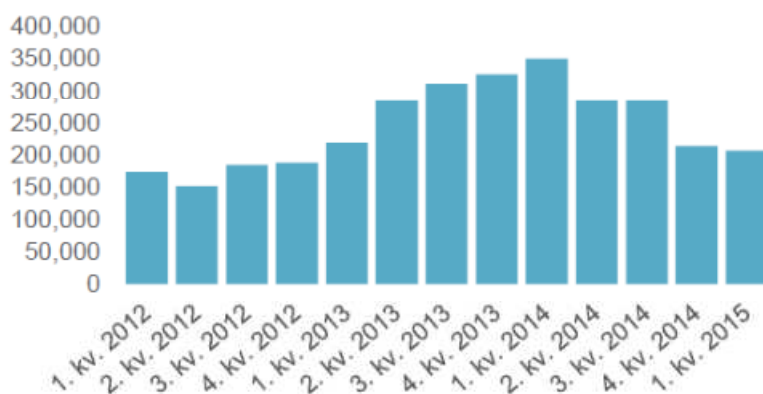


Zdroj: DTZ, Prague Research Forum

Plánovaná výstavba

V současnosti se nachází v různých stádiích výstavby či rekonstrukce cca 206.300 m², dále je pozastavena výstavba na cca 34.000 m² a čeká se na předpronájmy. V průběhu prvního čtvrtletí 2015 byla zahájena výstavba tří projektů. Nejvíce kanceláří ve výstavbě se nachází na Praze 4 (101.400 m²), následuje Praha 8 (37.700 m²) a Praha 5 (33.400 m²). 33 % kanceláří ve výstavbě bylo na konci prvního čtvrtletí 2015 předpronajato.

V roce 2015 se očekává dokončení 183.700 m², což je nejvíce od roku 2008.

Graf: Projekty ve výstavbě v České republice (m²)

Zdroj: DTZ, Prague Research Forum

(C) Segment logistika a průmyslové budovy a očekávaný vývoj

Realizovaná poptávka zaznamenala mezikvartální propad ve srovnání s velmi silným koncem roku. Nejvýrazněji byly v nové poptávce zastoupeny výrobní společnosti. Širší okolí Prahy bylo nadále nejvíce vyhledáváno nájemci, spolu s Plzeňským krajem. Neobsazenost se mírně snížila díky minimální výstavbě, dokončeno bylo pouze necelých 40.000 m².

Nájemné zůstává nadále stabilní a výraznější výkyvy se neočekávají ani do konce roku.

Skladové prostory nadále atraktivní také pro investory, což dokumentují realizované akvizice skladových areálů Panattoni Park Prague Airport či Distribučního centra Penny Market v Radonicích. Výnosy za prvotřídní dlouhodobě pronajaté sklady tak v prvním čtvrtletí klesly na 7 %.

Nabídka

V prvním čtvrtletí 2015 bylo dokončeno pouze 39.900 m² nových ploch, čímž se celková výměra průmyslových ploch zvýšila na 5,14 mil. m². Z toho se více než 2 mil. m² skladových a výrobních prostor nachází v širším okolí Prahy.

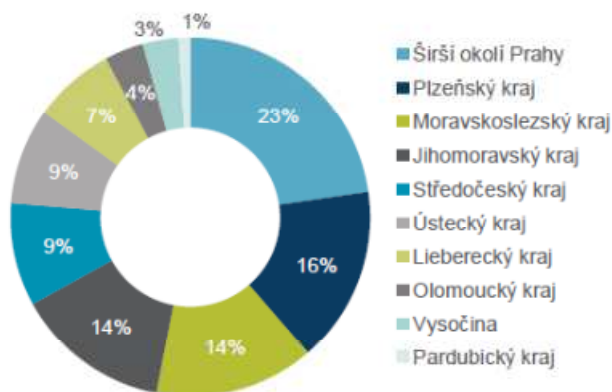
Ve výstavbě se nachází více než 411.000 m² skladových ploch a až na 90 % ploch byl předem zajištěn nájemce. Více než polovina ploch je ve výstavbě v širším okolí Prahy, následuje Plzeňský a Královéhradecký kraj.

Poptávka

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v prvním kvartálu roku 2015 238.100 m², je to o 45 % méně než v posledním čtvrtletí roku 2014, kdy byla ovšem realizována rekordní nájemní transakce společnosti Amazon (133.000 m²) a o 13 % méně než ve stejném období loňského roku. Čistá realizovaná poptávka ve výši 190.900 m² zaznamenala 50% mezikvartální propad, v meziročním srovnání však vzrostla o 40 %.

Rozšíření pronajatých prostor stávajících nájemců představovalo 29 % z celkové poptávky, nové pronájmy na stávajících prostorách činily 25 % a předpronájmy pak dosahovaly 24% podílu. Podíl renegociací v prvním čtvrtletí roku 2015 dosáhl 20 %. Nejvyšší hodnotou se na čisté poptávce podílely výrobní společnosti s podílem ve výši 63 %, následovány logistickými společnostmi s podílem 23 % a distribučními společnostmi se 14% podílem.

Graf: Čistá realizovaná poptávka v krajích (v m² k 31. 3. 2015)

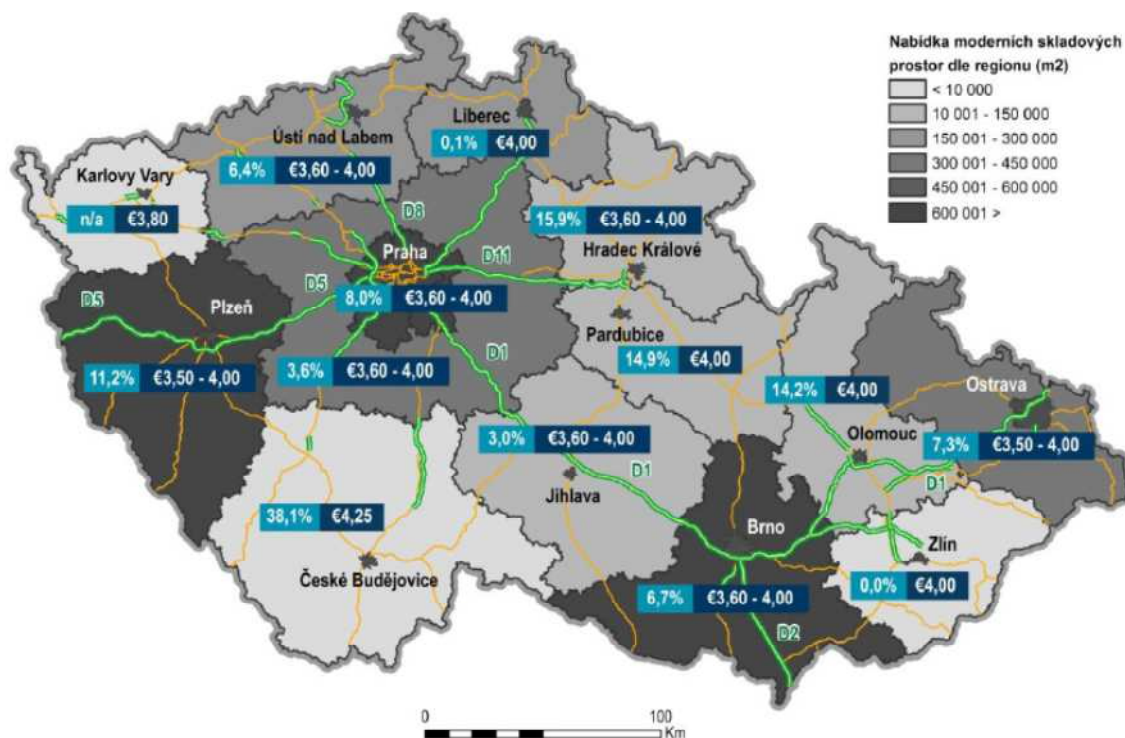


Zdroj: DTZ, Industrial Research Forum

Neobsazenost a nájemné

Míra neobsazenosti v prvním čtvrtletí 2015 mezikvartálně klesla o 50 bazických bodů a dosáhla tak 7,8 %. Celkem bylo v České republice evidováno 402.500 m² volných moderních skladových a výrobních prostor. Mezi kraje s nejvyšší mírou neobsazenosti řadíme Královéhradecký kraj (15,9 %) a Pardubický kraj (14,3 %). V širším okolí Prahy, kde je největší koncentrace skladových prostor, se míra neobsazenosti pohybovala okolo celorepublikového průměru (8,0 %). Nejvyšší dosahované nájemné zůstává na úrovni 3,80 – 4,25 euro/m²/měsíc, po zahrnutí nájemních prázdnin se efektivní nájemné pohybuje v rozmezí 3,20 – 3,90 euro/m²/měsíc.

Graf: Celková výměra skladových a výrobních prostor v ČR, neobsazenost a požadované nájemné v prvním čtvrtletí 2015



Zdroj: DTZ, Industrial Research Forum

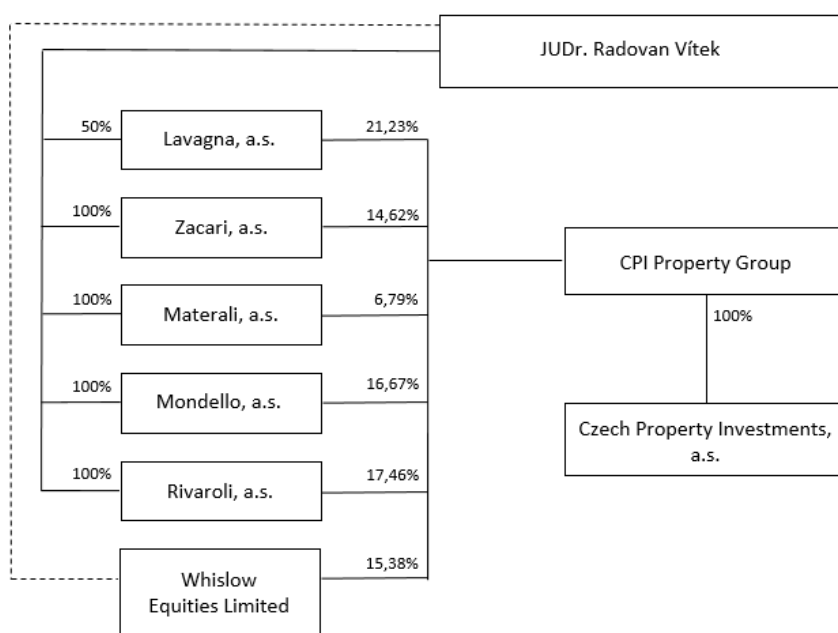
7. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

7.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Emitent je součástí skupiny CPI Property Group. Lucemburská společnost CPI Property Group S.A. nepřímo vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je pak 100% dceřinou společností společnosti Malerba, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 13342 vedenou Městským soudem v Praze, která je 100% dceřinou společností Ručitele I, jež je 100% dceřinou společností CPI Property Group S.A. Emitent sám drží po 1% podílu v Ručiteli VI a Ručiteli VII.

JUDr. Radovan Vítek, který byl původně jediným akcionářem realitní skupiny CPI (včetně Ručitele I a Emitenta) je nyní 92,15% akcionářem lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. (původně pod názvem GSG GROUP a Orco Germany). V červnu 2014 realitní investor JUDr. Radovan Vítek začlenil realitní skupinu CPI do lucemburské skupiny CPI Property Group. Sjednocená skupina má lucemburskou mateřskou společnost CPI Property Group S.A., jejíž akcie se obchodují na frankfurtské burze. Propojení dvou významných realitních skupin proběhlo formou vkladu realitní skupiny CPI výměnou za akcie CPI Property Group S.A. JUDr. Radovan Vítek, původně jediný akcionář realitní skupiny CPI, se touto transakcí a dalšími nákupy akcií stal 92,15% akcionářem CPI Property Group S.A. JUDr. Radovan Vítek vlastní 92,15 % akcií CPI Property Group S.A. přes české společnosti Lavagna, a.s., Zacari, a.s., Materiali, a.s., Mondello, a.s., Rivaroli, a.s. a společnost Whislow Equities Limited (se sídlem na Britských panenských ostrovech; JUDr. Radovan Vítek působí v této společnosti jako tichý společník a fakticky jí 100% ovládá), jak je uvedeno v přehledu níže (výpočet vychází z předpokladu, že JUDr. Radovan Vítek fakticky ovládá společnost Lavagna, a.s., a tím jejím prostřednictvím nepřímo drží celých 21,23 % v CPI Property Group S.A.).

Níže je zobrazena základní struktura Skupiny:



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

K datu tohoto Prospektu společnost Czech Property Investments, a.s. (Ručitel I), jako mateřská společnost vlastnil přímo či nepřímo podíl ve 218 společnostech. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo společností Czech Property Investments, a.s., včetně Emitenta tvoří subkonsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem.

Akcie Emitenta jsou zastaveny ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a. s., na základě Zástavní smlouvy k podílu ve společnosti CPI Retail Portfolio III, s.r.o., ze dne 17. 4. 2014.

Emitent je vlastněn společností Malerba, a.s. a v následující tabulce je uveden seznam společností, které jsou přímo nebo nepřímo ovládané Ručitelem I:

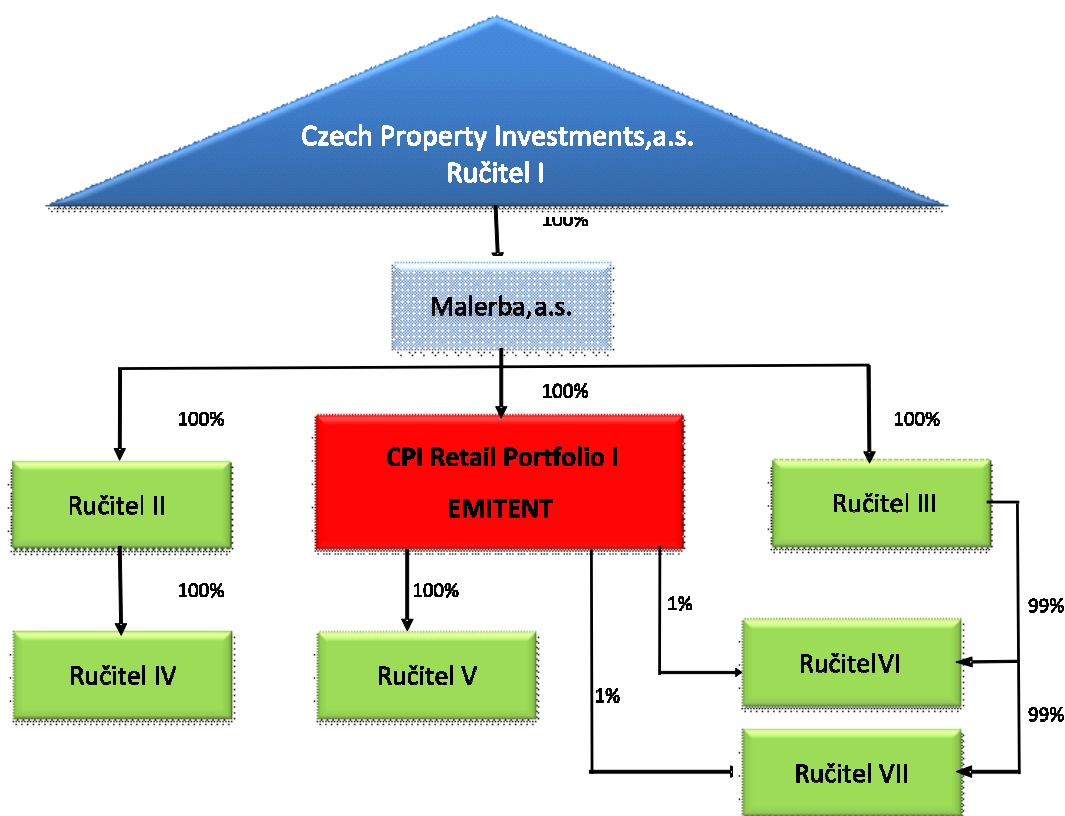
Přehled společností tvořících subkonsolidační skupinu CPI

Společnosti ovládané Ručitelem I v České republice	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I v České Republice	Majetková účast (%)
ABLON s.r.o.	100	CPI West, s.r.o.	100
Airport City s.r.o.	100	CURITIBA, a.s.	100
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100	Čáslav Investments, a.s.	100
Balvinder, a.s.	100	Český Těšín Property Development, a.s.	100
Baudry Alfa, a.s.	100	Družstvo Land	99,96
Baudry Beta, a.s.	100	EMH North, s.r.o.	100
Baudry, a.s.	100	EMH South, s.r.o.	100
BAYTON Alfa, a.s.	100	EMH West, s.r.o.	100
BAYTON Delta, a.s.	100	Farhan, a.s.	100
BAYTON Gama, a.s.	86,54	FL Property Development, a.s.	100
Beroun Property Alfa, a.s.	100	HD Investment s.r.o.	100
Beroun Property Development, a.s.	100	Hraničář, a.s.	100
Best Properties South, a.s.	100	IGY2 CB, a.s.	100
BPT Development, a.s.	100	Jeseník Investments, a.s.	100
Brandýs Logistic, a.s.	100	Kerina, a.s.	100
Březiněves, a.s.	100	LD Praha, a.s.	100
Camuzzi, a.s.	100	Lockhart, a.s.	100
Carpenter Invest, a.s.	100	Malerba, a.s.	100
CB Property Development, a.s.	100	Marissa Delta, a.s.	100
CD Property s.r.o.	100	Marissa East, a.s.	100
Conradian, a.s.	100	Marissa Epsilon, a.s.	100
CPI - Bor, a.s.	100	Marissa Gama, a.s.	100
CPI - Facility, a.s.	100	Marissa Ióta, a.s.	100
CPI - Krásné Březno, a.s.	99,96	Marissa Kappa, a.s.	100
CPI - Land Development, a.s.	100	Marissa Lambda, a.s.	100
CPI - Orlová, a.s.	100	Marissa North, a.s.	100
CPI - Real Estate, a.s.	100	Marissa Omega, a.s.	100
CPI - Štupartská, a.s.	100	Marissa Omikrón, a.s.	100
CPI - Zbraslav, a.s.	100	Marissa Sigma, a.s.	100
CPI Alfa, a.s.	100	Marissa South, a.s.	100
CPI Beta, a.s.	100	Marissa Tau, a.s.	100
CPI BYTY, a.s.	100	Marissa Théta, a.s.	100
CPI City Center ÚL, a.s.	100	Marissa West, a.s.	100
CPI Delta, a.s.	100	Marissa Yellow, a.s.	100
CPI East,s.r.o.	100	Marissa Ypsilon, a.s.	100
CPI Epsilon, a.s.	100	Marissa, a.s.	100
CPI Flats, a.s.	100	MB Property Development, a.s.	100
CPI Group, a.s.	100	Modřanská Property, a.s.	100
CPI Heli, s.r.o.	100	MUXUM, a.s.	100
CPI Hotels Properties, a.s.	100	Nymburk Property Development, a.s.	100

CPI Jihlava Shopping, a.s.	100	OC Nová Zdaboř a.s.	100
CPI Lambda, a.s.	100	OC Spektrum, s.r.o.	100
CPI Management, s.r.o.	100	Olomouc City Center, a.s.	100
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100	Olomouc Office, a.s.	100
CPI Národní, s.r.o.	100	Pelhřimov Property Development, a.s.	100
CPI North, s.r.o.	100	Platněřská 10 s.r.o.	100
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100	Prague Property Development, s.r.o.	100
CPI Park Mlýnec, a.s.	100	Příbor Property Development, s.r.o.	100
CPI Park Žďárek, a.s.	99,96	Příkopy Property Development, a.s.	100
CPI Property, s.r.o.	100	Quadrio Residence, s.r.o.	100
CPI Reality, a.s.	100	Statenice Property Development, a.s.	100
CPI Retail MB s.r.o.	100	Strakonice Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100	Svitavy Property Alfa, a.s.	100
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100	Svitavy Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	100	Telč Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100	Trutnov Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100	Třinec Investments, s.r.o.	100
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	1	Třinec Property Development, a.s.	100
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	1	Týniště Property Development, s.r.o.	100
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100	U Svatého Michala, a.s.	100
CPI Retails ONE, a.s.	100	VERETIX, a.s.	100
CPI Retails TWO, a.s.	100	Vigano, a.s.	100
CPI Services, a.s.	100	VM Property Development, a.s.	100
CPI Shopping MB, a.s.	100	Vyškov Property Development, a.s.	100
CPI Shopping Teplice, a.s.	100	Žďár Property Development, a.s.	100
CPI South, s.r.o.	100	Ždírec Property Development, a.s.	100
Společnosti ovládané Ručitelem I na Slovensku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I na Slovensku	Majetková účast (%)
CPI Facility Slovakia, a.s.	100	Michalovce Property Development, a.s.	100
CPI Finance Slovakia, a.s.	100	NERONTA, a. s.	100
CPI Retails FIVE, a.s.	100	Office Center Poštová, s.r.o.	100
CPI Retails FOUR, a.s.	100	Považská Bystrica Property Development, a.s.	100
CPI Retails THREE, a.s.	100	Prievidza Property Development, a.s.	100
Čadca Property Development, s.r.o.	100	Ružomberok Property Development, a.s.	100
ELAMOR, a.s.	100	Trebišov Property Development, s. r. o.	100
Komárno Property Development, a.s.	100	Zvolen Property Development, a.s.	100
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100		
Společnosti ovládané Ručitelem I v Maďarsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I v Maďarsku	Majetková účast (%)
ACGATE Kft.	100	First Site Kft.	100
Airport City Kft.	100	Fogarasi 3 BC Kft.	100
Airport City Phase B Kft.	100	GATEWAY Office Park Kft.	100
Arena Corner Ingotlanfejlesztő Kft.	100	GLOBAL INVESTMENT Kft.	100
BC 30 Property Kft.	100	Hightech Park Kft.	100

BC 91 Real Estate Kft.	100	Hotel Rosslyn Kft.	100
BC 99 Office Park Kft.	100	Insite Kft.	100
Bright Site Kft.	100	Leriegos Kft.	100
Buy-Way Dunakeszi Kft.	100	M3 BC Kft.	100
Buy-Way Soroksár Kft.	100	New Age Kft.	100
Budaörs Office Park Kft.	100	New Field Kft.	100
CPI Hungary Kft.	100	R40 Real Estate Kft.	100
Europeum Kft.	100	Szolgáltatóház Kft.	100
Společnosti ovládané Ručitelem I v Polsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I v Polsku	Majetková účast (%)
ABLON sp. z o.o.	100	Gadwall Sp. z o.o.	100
CENTRAL TOWER 81 Sp. Z o.o.	100	GARET INVESTMENTS sp. z o.o.	100
CPI Poland Sp. Z o.o.	100	Prosta 69 Sp. z o.o.	100
Společnosti ovládané Ručitelem I v Rumunsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I v Rumunsku	Majetková účast (%)
ABLON Bucharest Real Estates Development S.R.L	95	LN Est-Europe Development SRL	95
DH Est-Europe Real Estate SRL	95	MH Bucharest Properties S.R.L	87,88
ES Bucharest Development S.R.L.	95	RSL Est-Europe Properties SRL	95
ES Bucharest Properties S.R.L.	95	RSL Real Estate Development S.R.L.	95
ES Hospitality S.R.L.	95		
Společnosti ovládané Ručitelem I na Kypru	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I na Kypru	Majetková účast (%)
ALAMONDO LIMITED	100	JONVERO LIMITED	100
AVACERO LIMITED	100	LERIEGOS LIMITED	100
AVIDANO LIMITED	100	MESARGOSA LIMITED	100
BREGOVA LIMITED	100	OSMANIA LIMITED	100
Codiazella Ltd	100	PRINGIPO LIMITED	100
CPI CYPRUS LIMITED	100	SASHKA LIMITED	100
DERISA LIMITED	100	SHAHEDA LIMITED	100
DORESTO LIMITED	100	TUNELIA LIMITED	100
GOMENDO LIMITED	100	Volanti Ltd.	100
GORANDA LIMITED	100	ZLATICO LIMITED	100
ISTAFIA LIMITED	100		
Společnosti ovládané Ručitelem I v Holandsku	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I v Irsku	Majetková účast (%)
CPI Finance Netherlands B.V.	100	CPI FINANCE IRELAND LIMITED	100
Společnosti ovládané Ručitelem I ve Francii	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I ve Francii	Majetková účast (%)
CPI FRANCE aSASU	100	CPI IMMO, S.a.r.l.	100
Společnosti ovládané Ručitelem I na Guernsey	Majetková účast (%)	Společnosti ovládané Ručitelem I na Britských Panenských ostrovech	Majetková účast (%)
ST Project Limited	100	CPI Finance (BVI) Limited	100
Společnosti ovládané Ručitelem I v Lucembursku	Majetková účast (%)		
ENDURANCE ASSET, S.á r.l	100		

Schéma vztahů mezi Emitentem a Ručiteli



7.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Emitent je ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Czech Property Investments, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Malerba, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta. Emitent využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

8. INFORMACE O TRENDECH

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

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

Emitent hodlá i v následujících letech pokračovat ve svých aktivitách, přičemž i nadále by měl být stěžejním pilířem podnikatelské činnosti Emitenta dlouhodobý pronájem komerčních nemovitostí. Dále viz část 6.2 této kapitoly Prospektu (Postavení Emitenta na trhu), kde je blíže popsán vývoj trhu pronájmu maloobchodních ploch, trendy pozorované v minulých obdobích a vyhlídky na budoucí období.

Emitent má v daném segmentu maloobchodního pronájmu ploch nízký podíl na celkovém trhu v daných regionech. Všechny budovy jsou 100% obsazeny bonitními nájemci. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se shodují s trendy daného trhu popsaného v části 6.2 této kapitoly Prospektu. Konkrétně je Emitent leasingovým nájemcem a provozovatelem 4 nemovitostí, jejichž hlavní nájemník je BILLA spol s r.o. 2 nemovitosti se nachází v Praze, jedna v Kolíně a jedna ve Zlíně. Obecně můžeme říci, že všechny nemovitosti si vedou dobře v poměru s konkurencí. Na konec roku 2015 je naplánován redevelopment nemovitosti v Kolíně, kde budou v létě 2016 otevřena nově dvě podlaží.

9. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

10.1 PŘEDSTAVENSTVO EMITENTA

Obchodní vedení Emitenta, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má dva členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Představenstvo může hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis. Funkční období členů představenstva je 50 let. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společnosti.

Členy představenstva Emitenta k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Člen představenstva

Den vzniku členství v představenstvu: 6. 6. 2012

Narozen: 20. 4. 1978

Ing. Zdeněk Havelka dále působí ve statutárních orgánech společností:

MQM Czech, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Olomouc City Center, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrera, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., CPI Management, s.r.o., CPI Property, s.r.o., Trinec Investments, s.r.o., Baudry Alfa, a.s., PV - Cvikov s.r.o., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. s r.o., Český Těšín Property Development, a.s., Verneřický Angus a.s., Agrome s.r.o., CPI Palmovka Office, s.r.o., HD Investment s.r.o., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Czech Property Investments, a.s., Prague Property Development, s.r.o., MULTICREDIT GROUP a.s. "v likvidaci", BAYTON Gama, a.s., Rolnická Skalná s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development, s.r.o., CD Property s.r.o., Zámek Bezdrůžice, a.s. v likvidaci, Polygon BC, a.s., Rejko, a.s., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., Rampino, a.s., Felisa, a.s., Sistina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Brinkley, a.s., CPI - Real Estate, a.s., Romney, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Husson, a.s., Ogwell, a.s., Margulius, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI - Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., Duggetti, a.s., LD Praha, a.s., U svatého Michala, a.s., CPI Reality, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Trinec Property Development, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantara, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zodiak, a.s., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., CPI Retail Portfolio V, s.r.o., Statenice Property Development, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., CPI Retail TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., Sidoti, a.s., CPI - Horoměřice, a.s., Wingera, a.s., Vedant, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., FL Property Development, a.s., M.T.J.Consulting, a.s., Vignano, a.s., IGY2 CB, a.s., CPI BYTY, a.s., Turati, a.s. v likvidaci, Carpenter Invest, a.s., CPI Heli, s.r.o., Airport City s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI - Land Development, a.s., CPI - Štupartská, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI - Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., Beroun Property Development, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI - Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., Gartmore, a.s., Kerina, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ŮL, a.s., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimir, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., STRM Property, a.s., CB Property Development, a.s., MB Property Development, a.s., Austenit, a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Modřanská Property, a.s., Pietroni, s.r.o., Cerrini, s.r.o., Robberg, a.s., VERETIX a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., CPI - Facility, a.s., RL - Management s.r.o., Ekodružstvo Severozápad, družstvo, Hraníčář, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., OC Nová Zdobůř a.s., CPI Delta, a.s., CPI Services, a.s., Biochov s.r.o., Zelená louka s.r.o., CPI Meteor Centre, s.r.o., CPI Národní, s.r.o., HAINES s.r.o., CPI East, s.r.o., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., CPI West, s.r.o., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., Novogro, a.s., ABLON s.r.o., Czech Property Development, a.s., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., VM Property Development, a.s., MUXUM, a.s., CPI - Bor, a.s., CPI North, s.r.o., Angusland s.r.o., Marissa, a.s., EMH South, s.r.o., EMH West, s.r.o., EMH North, s.r.o., Biopotraviny s.r.o., Farma Ploučnice a.s., Platněřská 10 s.r.o., CPI South, s.r.o., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Spojené farmy a.s., OC Spektrum, s.r.o., Farny Frýdlant a.s., Pastviny a.s., ETO, a.s., Biopark s.r.o., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., Týniště Property Development, s.r.o., CPI Retail ONE, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Agro 2014 s.r.o. a ve správní radě společnosti ZIBA, o.p.s.

Jan Kalous

Člen představenstva

Den vzniku členství v představenstvu: 20. 1. 2015

Narozen: 12. 11. 1963

Jan Kalous dále působí ve statutárních orgánech společností:

Český Těšín Property Development, a.s., Nymburk Property Development, a.s., Malerba, a.s., WINKELA s.r.o. v likvidaci.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Česká republika, Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00.

10.2 DOZORČÍ RADA EMITENTA

Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je 50 let. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se ZOK nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Jediný člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody).

Členem dozorčí rady Emitenta k datu tohoto dokumentu jsou:

Milan Trněný

Člen dozorčí rady

Den vzniku členství v dozorčí radě: 4. 3. 2014

Narozen: 26. 8. 1974

Milan Trněný dále působí v následujících společnostech:

v dozorčích radách společností:

MQM Czech, a.s., Olomouc City Center, a.s., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrera, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., Baudry Alfa, a.s., Český Těšín Property Development, a.s., Verneřický Angus a.s., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Czech Property Investments, a.s., SG - Industry, a.s. v konkursu, BAYTON Gama, a.s., Zámek Bezdruzice, a.s., v likvidaci, Polygon BC, a.s., Rejko, a.s., Rampino, a.s., Felisa, a.s., Sístina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Brinkley, a.s., Lavagna, a.s., CPI - Real Estate, a.s., Romney, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Husson, a.s., Oggwell, a.s., Margulius, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI - Orlová, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Telč Property Development, a.s., Duggetti, a.s., LD Praha, a.s., CPI Reality, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., Třinec Property Development, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantara, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., Státnice Property Development, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., CPI Retails TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., Sidoti, a.s., CPI - Horoměřice, a.s., Wingera, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., FL Property Development, a.s., Vigano, a.s., IGY2 CB, a.s., Carpenter Invest, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI - Land Development, a.s., CPI - Štupartská, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI - Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., Beroun Property Development, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI - Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., Gartmore, a.s., Kerina, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimir, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., STRM Property, a.s., CB Property Development, a.s., MB Property Development, a.s., Austenit, a.s., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Modřanská Property, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Robberg, a.s., Materali, a.s., VERETIX a.s., Best Properties South, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., CPI - Facility, a.s., Hraničář, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., OC Nová Zdobov, a.s., CPI Delta, a.s., CPI Services, a.s., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., Novegro, a.s., Vila Šárka, a.s., Czech Property Development, a.s., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., VM Property Development, a.s., CPI - Bor, a.s., Marissa, a.s., Farma Ploučnice a.s., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Spojené farmy a.s., CPI Retail Portfolio I, a.s., Farny Frýdlant a.s., Pastviny a.s., ETO, a.s., CPI Retails ONE, a.s., CPI Hotels Properties, a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s.

ve statutárních orgánech společností:

MULTICREDIT GROUP a.s. v likvidaci, Balvinder, a.s., Vedant, a.s., M.T.J.Consulting, a.s., Turati, a.s. v likvidaci, Březiněves, a.s., Arodance CZ, s.r.o.

ve statutárním orgánu družstva: Družstvo Land.

Pracovní adresou člena dozorčí rady je Česká republika, Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00.

10.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

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

10.4 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společností, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Emitent nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

11. JEDINÝ AKCIONÁŘ

Jediným akcionářem Emitenta je společnost Malerba, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 13342, která vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady.

Emitent je ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu společnosti Czech Property Investments, a.s. (Ručitel I), která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Malerba, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta.

Povaha kontroly Emitenta ze strany JUDr. Radovana Vítky vyplývá z nepřímo vlastněného 92,15% podílu akcií Emitenta a ustanovení ZOK. Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zprávu Emitent zpracovává každoročně a je podle příslušných právních předpisů přezkoumávána dozorčí radou a rovněž tak je tato zpráva povinně auditována. Prostřednictvím dozorčí rady a auditu je zajištěna kontrola údajů ve zprávě uvedených. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato uhrazena nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známa.

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

12.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent vznikl 6. 6. 2012 a kromě finančních výkazů uvedených níže nevyhotovil žádné jiné finanční výkazy. První výroční finanční výkazy Emitent připravil k 31. 12. 2012 podle CAS.

Individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 vypracované v souladu s CAS jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Emitent prohlašuje, že historické finanční údaje za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 byly ověřeny auditorem, a to společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, který ověřil účetní závěrky Emitenta a vydal k nim výrok "bez výhrad".

12.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

12.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny.

12.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE EMITENTA

Od data poslední ověřené účetní závěrky Emitenta (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny.

13. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

13.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Emitenta je plně splacen, činí 2.000.000 Kč a je tvořen 20 kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč každá. Akcie jsou převoditelné bez omezení.

13.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Stanovy: Platné znění stanov Společnosti bylo schváleno 4. 3. 2014. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uložené ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení Společnosti: Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 17. 5. 2012.

Předmět činnosti: Cíle a účel Emitenta jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek 4 stanov – a v části 6 této kapitoly Prospektu.

14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Následující smlouvy považuje Emitent za významné pro jeho podnikání.

1) Komisionářská smlouva mezi Emitentem a Ručiteli (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.)

Dne 14. 4. 2014 uzavřel Emitent s Ručiteli (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.) komisionářskou smlouvu (dále jen "**Komisionářská smlouva**"). V Komisionářské smlouvě se Emitent jako komisionář zavázal svým jménem, avšak na účet jednotlivých Ručitelů jako komitentů (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.), obstarat financování formou emise Dluhopisů. V souladu s Komisionářskou smlouvou zprostředkoval Emitent ostatním Ručitelům (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.) financování ve výši 1.125.000.000 Kč. Tyto finanční prostředky získané emisí Dluhopisů byly Emitentem po vypořádání primárního úpisu Dluhopisů zaslány na účty uvedené v Komisionářské smlouvě, a to výlučně z titulu komisionářského (a nikoli úvěrového) vztahu mezi Emitentem jakožto komisionářem a jednotlivými komitenty.

Ručitel II obdržel z výnosu Emise částku 234.400.000 Kč. Ručitel III obdržel z výnosu Emise částku 233.130.000 Kč. Ručitel IV obdržel z výnosu Emise částku 215.680.000 Kč. Ručitel V obdržel z výnosu Emise částku 113.070.000 Kč. Ručitel VI obdržel z výnosu Emise částku 50.620.000 Kč. Ručitel VII obdržel z výnosu Emise částku 138.460.000 Kč.

Komisionářská smlouva dále obsahuje principy, na základě nichž budou jednotliví Ručitelé (s výjimkou Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.) zasílat na příslušný účet u Administrátora finanční prostředky určené pro výplaty Oprávněným osobám.

Interní úprava distribuce výnosů z Emise a zasílání peněžních prostředků pro účely výplat z Dluhopisů v Komisionářské smlouvě se uvádí pouze za účelem plné informovanosti Vlastníků Dluhopisů, avšak nemá žádný vliv na skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů mohou požadovat a vynucovat úhradu dluhu z Dluhopisů v plném rozsahu vůči Emitentovi a kterémukoli a všem Ručitelům (včetně Ručitele I, společnosti Czech Property Investments, a.s.), v souladu s Emisními podmínkami a Zárukou. Komisionářský vztah mezi jednotlivými členy "emisní skupiny" se nikterak nedotýká vztahů mezi Vlastníky Dluhopisů a Emitentem nebo mezi Vlastníky Dluhopisů a Ručiteli, ani jinak se nedotýká postavení či zájmů Vlastníků Dluhopisů.

2) Smlouva o úvěru

Smlouva o úvěru uzavřená dne 12. 3. 2013 mezi CPI Finance Netherlands B.V. a Emitentem, na jejímž základě byl Emitentovi poskytnut úvěr až do celkové výše 110.000.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí čerpaná a nesplacená výše jistiny úvěru 1.100.000 Kč. Splatnost úvěru je 30. 11. 2021. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15 % p.a.

3) Leasingová smlouva

Leasingová smlouva uzavřená dne 18. 12. 2009 mezi pronajímatelem CPI Retail Portfolio V a Emitentem, která upravuje závazek leasingového nájemce zprostředkovat pronajímateli prodej budovy č.p. 43 v katastrálním území Kolín, na pozemku parcelní č. st. 6959/2, včetně jeho součástí a příslušenství a budovu bez č. p. na pozemku parcelní č. st. 6959/5 a dále pozemky viz část 6.1.1.1 kapitoly VII tohoto Prospektu. Nájemce hradí dle splátkového kalendáře čtvrtletní splátky a úroky ve výši 6 % p.a., konec leasingu je sjednán na 29. 2. 2020. Stav jistiny k 31. 12. 2014 je 32.111.438 Kč, leasingové nájemné zahrnuje nájemné za provozní objekty a za pozemky.

4) Leasingová smlouva

Leasingová smlouva uzavřená dne 18. 12. 2009 mezi pronajímatelem CPI Retail Portfolio V a Emitentem, která upravuje závazek leasingového nájemce zprostředkovat pronajímateli prodej budovy č.p. 1172 v katastrálním území Braník, na pozemku parcelní č. st. 2612/74, včetně jeho součástí a příslušenství a dále pozemky viz část 6.1.1.1 kapitoly VII tohoto Prospektu. Nájemce hradí dle splátkového kalendáře čtvrtletní splátky a úroky ve výši 6 % p.a., konec leasingu je sjednán na 29. 2. 2020. Stav jistiny k 31. 12. 2014 je 52.777.871 Kč, leasingové nájemné zahrnuje nájemné za provozní objekty a za pozemky.

5) Leasingová smlouva

Leasingová smlouva uzavřená dne 18. 12. 2009 mezi pronajímatelem CPI Retail Portfolio V a Emitentem, která upravuje závazek leasingového nájemce zprostředkovat pronajímateli prodej budovy č.p. 217 v katastrálním území Holešovice, na pozemku parcelní č. st. 789, včetně jeho součástí a příslušenství a dále pozemky viz část 6.1.1.1 kapitoly VII tohoto Prospektu. Nájemce hradí dle splátkového kalendáře čtvrtletní splátky a úroky ve výši 6 % p.a., konec leasingu je sjednán na 29. 2. 2020. Stav jistiny k 31. 12. 2014 je 36.307.360 Kč, leasingové nájemné zahrnuje nájemné za provozní objekty a za pozemky.

6) Leasingová smlouva

Leasingová smlouva uzavřená dne 18. 12. 2009 mezi pronajímatelem CPI Retail Portfolio V a Emitentem, která upravuje závazek leasingového nájemce zprostředkovat pronajímateli prodej budovy č.p. 5290 v katastrálním území Zlín, na pozemku parcelní č. st. 6182/7, včetně jeho součástí a příslušenství a dále pozemky viz část 6.1.1.1 kapitoly VII. tohoto Prospektu. Nájemce hradí dle splátkového kalendáře čtvrtletní splátky a úroky ve výši 6 % p.a., konec leasingu je sjednán na 29. 2. 2020. Stav jistiny k 31. 12. 2014 je 21.510.614 Kč, leasingové nájemné zahrnuje nájemné za provozní objekty a za pozemky.

VIII. INFORMACE O RUČITELI I - CZECH PROPERTY INVESTMENTS, A.S.**1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI**

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele I za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele I za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle IFRS.

3.1 KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozhaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	74 708 873	75 346 286
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	69 963 487	73 359 911
Krátkodobá aktiva	10 898 532	15 116 369
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3 704 479	2 769 913
Poskytnuté úvěry	1 547 581	7 595 614
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 005 919	2 550 657
AKTIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655
Vlastní kapitál	25 752 089	32 490 426
Dlouhodobé závazky	51 768 938	47 986 927
Krátkodobé závazky	8 086 378	9 985 302
PASIVA CELKEM	85 607 405	90 462 655

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Tržby	3 427 645	4 406 309
Provozní hospodářský výsledek	2 737 377	3 789 177
Finanční výsledek hospodaření	-459 266	-1 710 857
Zisk z pokračujících činností	2 008 932	1 653 015

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 062 590	4 136 319
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-875 022	-3 860 671
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1 984 025	-735 889
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	3 005 919	2 550 657

4. ÚDAJE O RUČITELI I - CZECH PROPERTY INVESTMENTS, A.S.

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	Czech Property Investments, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 1115
<i>IČO:</i>	427 16 161
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel I vznikl dne 17. 12. 1991
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel I se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel I provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpi.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE I A SKUPINY

Ručitel I byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost. Ručitel I vznikl dne 17. 12. 1991 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 1115, vedeného Městským soudem v Praze.

Od svého vzniku v roce 1991 Ručitel I postupně změnil a výrazně rozšířil sféru své podnikatelské činnosti. V obchodním rejstříku byl 17. 12. 1991 zapsán jako Investiční privatizační fond Boleslavsko, a.s., a věnoval se především aktivitám na kapitálovém trhu. V důsledku změn v průběhu devadesátých let se však Ručitel I rozhodl svou činnost zaměřit jiným směrem a kapitálový trh v roce 1997 zcela opustil. V září 1998 došlo ke změně obchodní firmy Ručitele I na Czech Property Investments, a.s.

1998 – 2002

Od poloviny roku 1998, kdy byl výrazně navýšen základní kapitál Ručitele I, se Ručitel I začal orientovat na trh s realitami, správu movitého i nemovitého majetku a později i developerskou činnost. Investoval jak do nákupu nemovitostí, tak do oprav a rekonstrukce objektů pro komerční využití. Hlavní aktivity v tomto období směřovaly vedle hlavního města Prahy především do oblastí západních a severních Čech. Portfolio Ručitele I a subkonsolidační skupiny CPI se rozrostlo mimo jiné o nájemní bytové domy v Ústí nad Labem, v Brně a v Praze – Letňanech, v oblasti maloobchodu pak o hypermarkety v Chebu, v Nymburce a ve Vyškově, jejichž dlouhodobým nájemcem se stala společnost AHOLD Czech Republic a.s.

2003 – 2007

Z pohledu rozvoje aktivit a vnitřní organizace Ručitele I jde o nejvýznamnější období. Dominantní činností byla i nadále správa a pronájem nemovitostí, a dále akvizice, které se promítly jak ve struktuře majetku Ručitele I a subkonsolidační skupiny CPI, tak ve výrazném nárůstu hodnoty jejích aktiv. Posílil především segment hotelnictví, bydlení a maloobchodu v Praze, regionech i na Slovensku. Rozšířil se také fond pozemků, určených k výstavbě zejména rezidenčních projektů.

V tomto období Ručitel I také významně expandoval v oblasti developmentu. V Praze zahájil a úspěšně dokončil několik bytových projektů, které následně prodal koncovým zákazníkům. V průběhu několika let se také podařilo postupně prodat nájemníkům zhruba 900 nájemních bytů v Praze Letňanech. Pozici významného developera na pražském trhu posílila také výstavba komplexu Nákupní Galerie Fénix a kongresového hotelu Clarion ve Vysočanech, který byl dokončen na jaře roku 2008 a následně prodán.

2008 – 2009

I přes výrazné zmaření aktivit na realitním trhu, způsobené finanční a následně hospodářskou krizí ve světě, se Ručiteli I podařilo dokončit a úspěšně prodat nebo zprovoznit hned několik projektů z oblasti bydlení a hotelnictví. Jediným započatým projektem v tomto období se stal víceúčelový komplex v Ústí nad Labem pod názvem CPI City Center, zastřešující kanceláře, obchodní jednotky a čtyřhvězdičkový hotel.

Již na počátku ekonomické krize Ručitel I jasně deklaroval svou obezřetnost v plánované výstavbě a namísto nového developmentu se soustředil spíše na konsolidaci aktiv a kapitálu a připravoval si půdu pro budoucí investice. Ručitel I využil situace k akvizici několika obchodních podílů a započal změny v akcionářské struktuře, které následně vedly k jejím zjednodušení.

2010

Rok 2010 představuje v historii Ručitele I výrazný mezník. Ručitel I v průběhu roku významně investoval především do stávajících nemovitostí, své aktivity rozvinul ale také v oblasti developmentu. Akvizice se dotkly téměř všech segmentů. Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI výrazně rozšířili svůj bytový fond s nájemním bydlením, expandovali v oblasti maloobchodu, zvýšili počet kancelářských ploch a posílili v odvětví hotelnictví a logistiky. Závěrem roku došlo také k významné změně v akcionářské struktuře Ručitele I, který se zúžil na jediného vlastníka. Za rok 2010 subkonsolidační skupina CPI vykázala čistý zisk ve výši 1,16 mld. Kč. Tržby z pronájmu nemovitostí se zvýšily na 718,6 mil. Kč a dramatický nárůst zaznamenala také hodnota majetku subkonsolidační skupiny CPI, která dosáhla bezmála 40 mld. Kč.

2011 - 2012

V roce 2011 Ručitel I navázal na rok předešlý a pokračoval v akviziční a developerské činnosti. Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI uzavřeli řadu transakcí, které rozšířily portfolio nemovitostí o další stovky metrů čtverečních logistiky, maloobchodu a kanceláří. Mezi uzavřenými obchody se objevují špičkové kancelářské budovy, významná nákupní centra i plochy menší, v objemu však stejně významné developerské záměry či objekty.

Za rok 2011 subkonsolidační skupina CPI vykázala čistý zisk ve výši 1,14 mld. Kč. Tržby z pronájmu nemovitostí se zvýšily na 1,9 mld. Kč a dramatický nárůst zaznamenala také hodnota majetku subkonsolidační skupiny CPI, která dosáhla 57 mld. Kč. Rok 2012 byl ve znamení čistého zisku 1,44 mld. Kč, tržby z pronájmu nemovitostí vyrostly na 2,3 mld. Kč a hodnota majetku subkonsolidační skupiny CPI se přiblížila těsně k 65 mld. Kč.

2013

K důležitým milníkům subkonsolidační skupiny CPI za rok 2013 patřilo úspěšné završení procesu akvizicí maďarského developera Ablon a portfolia nemovitostních fondů Endurance. Tyto obchody masívně posílily tradiční segmenty nejen v České Republice, ale také kancelářské a maloobchodní budovy s významnými nájemci ve Varšavě a Budapešti. Celkem se portfolio Ručitele I rozšířilo o 310 tis. m² pronajimatelné plochy.

V roce 2013 byl zkolaudovaný a otevřený veřejnosti CPI Retail Park Pelhřimov – nákupní centrum s celkovou pronajimatelnou plochou 2 485 m², přičemž je nájemníky 100% obsazené.

V září 2013 byla zahájena výstavba administrativního projektu Meteor C v Praze, který bude novou částí už fungujícího administrativního komplexu Meteor. Kromě dvou podzemních poschodí parkovacích stání poskytne také obchodní jednotky v přízemí, a až 5 tisíc m² kanceláří prvotřídní kvality.

V listopadu 2013 byl představený projekt Ziba Glass Experience Museum v historické budově bývalé Živnobanky v Praze, kde vzniknou i restaurace, kavárny a retailové plochy. CPI BYTY, a.s., v roce 2013 proinvestovalo 270 mil. Kč na renovaci bytových domů, proběhly opravy výtahů, výměna oken, opravy balkónů a revitalizace společných prostor. Za rok 2013 vykázala subkonsolidační skupina CPI čistý zisk 2,0 mld. Kč, tržby z pronájmů přesáhly 3,4 mld. Kč a celková hodnota aktiv se výrazně zvýšila až na 85,6 mld. Kč.

2014

V dubnu 2014 Ručitel I koupil 4 supermarkety (Billa a Penny Market) v Západních Čechách do společnosti CPI Retail Portfolio VIII, s.r.o. Kupní cena byla 67,7 mil. Kč a velikost pronajimatelné plochy je 5,5 tis. m².

V červnu 2014 Radovan Vítek začlenil Ručitele I do německé GSG Group (bývalé Orco Germany). Propojení dvou významných realitních skupin proběhlo formou vkladu Ručitele I výměnou za akcie. Radovan Vítek, dříve jediný akcionář Ručitele I, se touto transakcí a dalšími nákupy akcií stal 92,15% akcionářem GSG Group. Ta má po spojení bilanční sumu přes 4,4 mld. euro, což ji řadí na třetí místo mezi středoevropskými realitními skupinami.

V srpnu 2014 Ručitel I dokončil rekonstrukci rezidenčního projektu luxusního hotelu Palais Maeterlinck ve francouzském letovisku Nice. Bývalý dům belgického básníka Maurice Maeterlincka se nachází na Azurovém pobřeží přímo na útesu mezi Nice a Villefranche. Oblast zahrnuje 3 hektary pozemků a víc jak 5000 m² rezidenčních prostorů. Rekonstrukce umožnila zřízení luxusních bytových domů, které jsou již z velké části rezervovány. Projekt byl financován s pomocí Barclays Bank.

V říjnu 2014 CPI Property Group S.A. provedla akvizici potravinářského a zemědělského uskupení Spojené farmy (United Farms). Skupina se tak rozrostla o 20 tisíc hektarů zemědělské půdy i celé portfolio živočišné výroby. Pozemky se nacházejí z velké části v České republice, konkrétně na severu Čech, tedy na Českolipsku, Děčínsku a ve Šluknovském výběžku. V listopadu 2014 byl slavnostně otevřen multifunkční projekt Quadrio se špičkovými kanceláři, nákupní galerií a moderními byty v historickém centru Prahy 1 s výbornou dostupností i dopravní obsluhou. Quadrio nabídlo přes 16 tisíc m² prvotřídních kancelářských ploch, 8 tis. retailových ploch a 2600 m² luxusních apartmánů. Část projektu je financována z vlastních zdrojů, část pomocí úvěru od UniCredit Bank.

V prosinci 2014 byl představen projekt na multifunkční komplex v místě stávajícího královehradeckého hotelu Černigov. Ten bude nahrazen čtyřhvězdičkovým hotelem Clarion, který doplní moderní kongresové centrum, špičkové kanceláře a v uliční úrovni i obchodní prostory. Součástí záměru je vzrostlá zeleň, parková úprava a živý obchodní vnitroblok s restauracemi a kavárnou.

4.3 INVESTICE

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

Během února 2015 byla dokončena fáze C projektu Meteor Centre Office Park v pražském Karlíně a získala tak kolaudační souhlas. Výstavba projektu probíhala od srpna 2013 a investice včetně pořizovací ceny pozemku se vyšplhá na 287 milionů korun. Do zbrusu nových a vysoce reprezentativních kanceláří se tak již stěhují první nájemci, své sídlo tam stihla přesunout jazyková agentura Channel Crossings. Meteor C na prestižní kancelářské adrese v centru Karlína nabízí prvotřídní kanceláře a obchodní jednotky na ploše přibližně 4 700 m².

4.4 ÚDAJE O HLAVNÍCH BUDOUCÍCH INVESTICÍCH

Kromě již uvedených developerských projektů, je na nadcházející roky připraveno několik developerských záměrů. K datu tohoto Prospektu Ručitel I není vůči žádné třetí straně zavázán jakýkoli z výše uvedených záměrů uskutečnit.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

Mezi hlavní činnosti Ručitele I patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Podle článku 3 stanov je předmětem podnikání Ručitele I:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví;
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- provádění veřejných dražeb – dobrovolných;
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Ručitel I své aktivity rozvíjí v oblasti rezidenčních nemovitostí, kancelářských objektů, obchodních center, hotelového segmentu a logistických areálů. Ručitel I (prostřednictvím členů Skupiny) působí v následujících segmentech trhu:

Segment CPI Retail

Maloobchod tvoří v současnosti jeden z nejdynamičtějších se rozvíjejících segmentů činnosti Ručitele I. Díky vlastní výstavbě a akvizici činnosti se stávající souborná plocha maloobchodních nemovitostí pohybuje okolo 611.000 m². Maloobchodní nemovitosti Ručitele I se vyznačují rozmanitostí ve formě i geografické působnosti. V portfoliu jsou zastoupeny samostatné supermarkety, hypermarkety a hobby markety, dále retail parky a nákupní centra po celé České republice a Slovenské republice a nově od roku 2013 také v Maďarsku a Polsku. Budování hypermarketů a hobby marketů probíhá v úzké spolupráci s významnými nadnárodními řetězci.

Segment CPI Office

Kancelářské prostory, které tvoří významnou část investičních a developerských aktivit Ručitele I a Skupiny, se mohou prezentovat jak koupenými kancelářskými budovami, tak projektováním a výstavbou vlastních administrativních objektů v Praze a krajských městech České republiky pod hlavičkou multifunkčních projektů značky CPI City Center. Od roku 2013 subkonsolidační skupina CPI vlastní kancelářské prostory i v Maďarsku a Polsku. Kancelářské portfolio Ručitele I nabízí rozmanitou škálu nemovitostí, od historických budov na prestižních adresách v centru Prahy, přes moderní objekty v menších regionálních městech, až po soudobé kancelářské budovy se špičkovým vybavením a technologickým zázemím.

Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI dnes vlastní přes 273.000 m² kanceláří v deseti městech České republiky. Akvizicí skupiny ABLON v první polovině roku 2013 se portfolio subkonsolidační skupiny CPI rozšířilo o 134.000 m² kancelářských ploch v Budapešti.

Segment CPI Hospitality

Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI jsou jedním z nejvýznamnějších vlastníků objektů určených pro hotelové a dlouhodobé ubytování v České republice. Portfolio těchto nemovitostí zahrnuje celkem 17 objektů v Praze a krajských městech. Soubor činností v tomto segmentu zahrnuje jak rekonstrukci původních objektů, tak výstavbu zcela nových hotelů, které Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI nadále pronajímají provozovatelské společnosti. Dlouhodobým partnerem v této oblasti je český hotelový operátor – společnost CPI Hotels, a.s.

Diversifikované portfolio zahrnuje ubytovny pro dlouhodobé ubytování a hotely v kategorii od dvou do pěti hvězd.

Ručitel I developoval či akvizičně získal následující objekty, jež jsou dále provozovány jako hotely:

- Buddha-Bar Hotel Prague***** - výstavba dokončena 2009
- Clarion Hotel Prague Old Town**** (Praha) – akvizice v roce 2003
- Clarion Hotel Prague City**** (Praha) – výstavba dokončena 2010
- Clarion Grandhotel Zlatý Lev Liberec**** – akvizice v roce 2007, v roce 2009 dokončena rekonstrukce druhé části objektu
- Clarion Congress Hotel Ústí nad Labem**** – výstavba dokončena 2011
- Clarion Congress Hotel Ostrava**** – akvizice v roce 2008
- Clarion Congress Hotel České Budějovice – rekonstrukce dokončena v roce 2012
- Clarion Congress Hotel Olomouc**** - rekonstrukce dokončena v roce 2013
- Hotel Fortuna City**** (Praha)
- Hotel Fortuna West**** (Praha)
- Hotel Fortuna Rhea**** (Praha)
- Hotel Fortuna Luna**** (Praha)
- Hotel Černigov**** (Hradec Králové)
- Clarion Congress Hotel Prague****
- Ubytovna Hloubětín (Praha)
- Spa & Kur Hotel Praha****

Akvizicemi v roce 2013 se portfolio Ručitele I a subkonsolidační skupiny CPI rozšířilo o hotel Marriott Courtyard**** v centru Budapešti.

Segment CPI Residence

Svou pozornost věnuje Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI dlouhodobě především nájemnímu bydlení. Na základě veřejně dostupných informací o své konkurenci Emitent odhaduje, že s více jak 12.500 bytovými jednotkami v patnácti městech České republiky zaujímá Ručitel I post druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v České republice.

V průběhu roku 2009 došlo k fúzi několika dceřiných společností zabývajících se správou a pronájmem bytového fondu pod jedinou společností CPI BYTY, a.s. Rozvoj bytového fondu a dlouhodobých nájemních vztahů je jednou z priorit Ručitele I.

Statistika portfolia nájemního bydlení Ručitele I a subkonsolidační skupiny CPI eviduje bytové jednotky s celkovou podlahovou plochou přesahující 775.000 m².

Subkonsolidační skupina CPI se prezentuje také v oblasti rezidenčního developmentu, její činnost v tomto odvětví zahrnuje rekonstrukci stávajících objektů, výstavbu bytových a rodinných domů a rezidenčních komplexů. Na Slovensku společnost realizovala dosud jediný rezidenční projekt horských apartmánů u města Ružomberok. V České republice byl dokončen projekt rodinných domů v lokalitě Praha 8 – Březiněves pod názvem Jižní stráň, přičemž výstavba druhé fáze tohoto projektu byla dokončena v červenci 2014.

V roce 2014 byla dále dokončena výstavba bytového domu QUADRIO s 18 luxusními jednotkami v centru Prahy, který je situován v sousedství nového komerčního objektu a kromě zázemí obchodů a služeb nabízí také prostor pro volný čas a odpočinek. Segment luxusních rezidenčních nemovitostí doplňuje taktéž v roce 2014 dokončená rekonstrukce dřívějšího hotelu Palais Maeterlinck na jižním pobřeží Francie, kde je původní objekt rekonstruován do podoby luxusního bytového projektu, v současné době probíhají finální úpravy zahrad.

Segment CPI Logistics

Oblast logistiky je v rámci historie činností Ručitele I a subkonsolidační skupiny CPI zatím nejmladším odvětvím. Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI vlastní přes 212.000 m² pozemků v lokalitách určených k výstavbě areálů lehkého průmyslu a skladování, mimoto investuje do již fungujících projektů. V současnosti Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI vlastní a spravují areál v Brandýse nad Labem a slovenském městě Lozorno. Několik dalších projektů je připraveno k výstavbě na základě konkrétní poptávky, a to především v regionu severních a západních Čech.

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel I v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE I NA TRHU

Bližší informace o postavení Ručitele I na trhu jsou uvedeny v části 5.1.1 této kapitoly a v části 6.2 kapitoly VII. výše.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel I má jednoho akcionáře, a to společnost CPI Property Group S.A. se sídlem rue de la Vallée 40, L – 2661, Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, registrační číslo: B 102254.

Ručitel I je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele I.

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

Grafické schéma v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu zobrazuje základní vztahy ovládání ve Skupině. K datu tohoto Prospektu Ručitel I jako mateřská společnost vlastnil přímo či nepřímo 218 společností. Společnosti uvedené pod Ručitelem I včetně Ručitele I tvoří subkonsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem.

Bližší informace k organizační struktuře Ručitele I jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu

Ručitel I využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SUBKONSOLIDAČNÍ SKUPINY CPI

Viz část 7 kapitoly VII. Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele I do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele I.

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

Ručitel I se ve svých aktivitách zaměřuje zejména na český, slovenský, maďarský, polský, německý a francouzský trh s realitami. Ručitel I pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na českých a zahraničních trzích. Potenciální nájemce se snaží oslovit nejen kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným finančním zázemím, které je pro řadu firem zárukou dlouhodobé spolupráce a motivací i ke změně stávajícího sídla díky možnosti vyjednat výhodnější podmínky v případě spolupráce ve více regionech či lokalitách. Portfolio Ručitele I je diverzifikováno mezi kancelářské, retailové a logistické prostory a hotely v několika evropských metropolích - proto jakékoli výkyvy trhu neznamenaají pro Ručitele I významné riziko. Ručitel I vlastní přes 453.000 m² kancelářských ploch, 633.000 m² retailů, 17 hotelů s více než 8.100 lůžky, a 211.000 m² logistických parků a skladových ploch. Ručitel I je jedním z největších vlastníků nájemních bytů, v počtu 12.536, v rámci celé České republiky. Strategií společnosti je nadále růst a věnovat se správě nemovitostí na zavedené vysoké úrovni. S tím souvisí zvyšování obsazenosti a zkvalitňování služeb nájemcům. Dále se Ručitel I věnuje developerské výstavbě - na podzim roku 2014 byl úspěšně otevřen multifunkční komplex Quadrio na Národní třídě v Praze. Emitent plánuje několik dalších developerských projektů, např. projekt multifunkčního komplexu v místě stávajícího královhradeckého hotelu Černigov.

V oblasti komerčních nemovitostí provedl v roce 2013 Ručitel I několik významných akvizic - ABLON a Endurance. Tyto akvizice umožnily Ručiteli I nově vstoupit na maďarský a polský nemovitostní trh a zároveň posílit svou pozici na českém realitním trhu a diverzifikovat své portfolio. V roce 2014 došlo k akvizici luxemburské společnosti Endurance Office S.a.r.l. a její dceřiné společnosti Poštová Office Center v Bratislavě, dále Ručitel I nakoupil 100 % akcií Arena Corner Kft. v Budapešti s pronajímatelnou kancelářskou plochou 29.600 m²; v červnu 2014 se v těchto kancelářích podařilo rozšířit pronajatou plochu společnosti Vodafone a významně prodloužit nájemní smlouvu.

Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná, pokles v pronájmech byl způsobený nedostatkem volných ploch a chybějící novou nabídkou. Ručitel I a subkonsolidační skupina CPI jsou připraveni reagovat na konkrétní poptávku poměrně flexibilně a realizovat výstavbu skladů či průmyslových hal na klíč v relativně krátké době.

Nové hotely ve vlastnictví Emitenta si musí poradit s moderními hotely nabízejícími obdobnou či vyšší kvalitou služeb. Výhodou hotelů Ručitele I je již existující a věrná klientela, velmi výhodná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty a organizátory akcí. Trendy, které Ručitele I ovlivňují, se projevují zejména na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí, rezidenčním trhu a trhu nájemního bydlení, trhu průmyslových a logistických nemovitostí a trhu cestovního ruchu a pohostinství.

8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel I prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 PŘEDSTAVENSTVO RUČITELE I

Obchodní vedení Ručitele I, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má dva členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Představenstvo může hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis. Funkční období členů představenstva je 50 let, s tím, že zanikne-li kterémukoliv členovi představenstva funkce člena představenstva dříve, končí ke stejnému dni funkční období i ostatním členům představenstva. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesevěří jinému orgánu společnosti.

Členy představenstva Ručitele I k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Předseda představenstva

Den vzniku členství v představenstvu: 13. 11. 2014

(další informace viz část 10.1, kapitoly VII. Prospektu)

Mgr. Kristína Magdolenová

Člen představenstva

Den vzniku členství v představenstvu: 15. 2. 2014

Narozena: 18. 2. 1982

Mgr. Kristína Magdolenová dále působí ve statutárních orgánech společnosti:

Lavagna, a.s., CPI BYTY, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materiali, a.s.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Česká republika, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00.

9.2 DOZORČÍ RADA RUČITELE I

Dozorčí rada Ručitele I má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je 50 let. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se ZOK nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Jediný člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody).

Členem dozorčí rady Ručitele I k datu tohoto dokumentu je:

Milan Trněný

Člen dozorčí rady

Den vzniku členství v dozorčí radě: 5. 6. 2014

(další informace viz část 10.2 kapitoly VII Prospektu)

Pracovní adresou člena dozorčí rady je Česká republika, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00.

9.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

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

9.4 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel I se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel I při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen "**Kodex**"). Tento Kodex, který byl vypracován historickou Komisí pro cenné papíry, je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Ručitel I některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Ručitel I pravidla stanovená v Kodexu výslovně do své správy a řízení neimplementoval, neuplatňuje při své správě a řízení pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

Účetní závěrky Ručitele I za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. JEDINÝ AKCIONÁŘ

Dříve jediný akcionář Ručitele I, JUDr. Radovan Vítek, je nyní 92,15% akcionářem lucemburské společnosti CPI Property Group S.A. (dříve pod názvem GSG GROUP a Orco Germany), která je 100% vlastníkem Ručitele I. Bližší informace ke struktuře Skupiny jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. výše.

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

Ručitel I nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Ručitel I zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi akcionáři, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Ručitelem I.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE I

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel I vyhotovil konsolidované účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s IRFS a jsou zahrnuta do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Historické finanční údaje Ručitele I za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 byly ověřeny auditorem, a to společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, který ověřil účetní závěrky Ručitele I, a vydal k nim výrok "bez výhrad".

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel I neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele I nebo Skupiny.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE I

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele I (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele I nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Ručitele I je plně splacen, činí 6.186.996.800 Kč a je tvořen 7.733.746 kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 800 Kč každá. Akcie jsou převoditelné bez omezení.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Stanovy: Platné znění stanov společnosti bylo schváleno 13. 11. 2014. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uložené ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. 12. 1991.

Předmět činnosti: Cíle a účel Ručitele I jsou upraveny ve stanovách, v předmětu podnikání – jedná se o článek 3 stanov - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel I neeviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a Ručitel I nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku povinností nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele I plnit dluhy z Dluhopisů.

Následující smlouvy - smluvní vztahy z financování a finančních investic - považuje Emitent za významné pro podnikání Ručitele I:

- a) Smlouva o úvěru ze dne 1. 7. 2012 uzavřená mezi Ručitelem I (věřitel) a společností CPI France (dlužník) se sídlem Rue Docteur Baréty – 06 045, Nice, Cedex 1, Francie, registrační číslo 2012 B 01176, s úvěrovým rámcem 40.000.000 euro. Splatnost úvěru je 31. 12. 2015. Úvěr je úročen 3 % p.a.
- b) Smlouva o úvěru ze dne 15. 12 2011 uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands B.V. (věřitel) se sídlem Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, registrační číslo 34275928, a Ručitelem I (dlužník) s úvěrovým rámcem 5.000.000.000 Kč. Splatnost úvěru je 15. 12. 2020. Úvěr je úročen 5,25 % p. a.
- c) Smlouva o úvěru ze dne 28. 4. 2011 uzavřená mezi společností CPI Finance Netherlands B.V. (věřitel) se sídlem Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, registrační číslo 34275928 a Ručitelem I (dlužník) s úvěrovým rámcem 9.000.000.000 Kč. Splatnost úvěru je 24. 10. 2020.
- d) Dne 16. 6. 2010 byla vydána vlastní směnka Ručitelem I a uzavřena dohoda o vyplňovacím právu směnečném mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. za úvěr mezi Raiffeisenbank a.s. (věřitel) se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901 a společností CPI Byty, a.s. (dlužník) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, IČO: 262 28 700 s úvěrovým rámcem 3.250.000.000 Kč. Splatnost úvěru, za který je záruka vydána, je 16. 6. 2020.
- e) Dne 12. 12. 2008 byla vydána záruka Ručitelem I za úvěr mezi Československou obchodní bankou, a.s. (věřitel) se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, a společností Marissa Gama, a.s. (dlužník) se sídlem Pohofelec 112/24, 118 00 Praha 1, IČO: 248 31 972 s úvěrovým rámcem 1.275.000.000 Kč. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 31. 12. 2018.
- f) Dne 27. 7. 2011 byla vydána záruka Ručitele I za úvěr mezi Komerční bankou, a.s. (věřitel) se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1, IČO: 453 17 054, a společnostmi Auto Priemyselny park, s.r.o. Lozorno (dlužník) se sídlem Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČO: 35 808 942, a A/L SK Office 2 s.r.o. (dlužník) se sídlem Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČO: 35 845 082 Bratislava 811 02, s úvěrovým rámcem 50.000.000 euro. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 27. 7. 2016.
- g) Dne 26. 11. 2008 byla vydána záruka Ručitele I za úvěr mezi Raiffeisenbank a.s. (věřitel) se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901, a společností Best Properties South, a.s. (dlužník) se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, IČO: 271 03 561, s úvěrovým rámcem 1.381.862.000 Kč. Splatnost úvěru, za který byla záruka vydána, je 31. 12. 2029.
- h) Dne 17. 4. 2014 byla vydána finanční záruka Ručitele I až do výše 2.000.000.000 (dvě miliardy Kč) za dluhy společnosti CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00, Česká republika, IČO: 243 13 459, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou u Městského soudu v Praze, z emise dluhopisů ISIN CZ0003511164 vydaných v objemu do 1.125.000.000 Kč s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. a splatností v roce 2019.

IX. INFORMACE O RUČITELI II - CPI RETAIL PORTFOLIO II, A.S.**1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI**

Nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele II za období od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013 a za rok 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek Ručitele II za účetní období končící 31. 12. 2013 (od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013) a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

3.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozhaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	153 718	222 775
Krátkodobá aktiva	239 535	27 506
Krátkodobé pohledávky	216 216	10 233
Krátkodobý finanční majetek	23 319	11 022
Náklady příštích období	16 254	21 389
AKTIVA CELKEM	409 770	271 897
Vlastní kapitál	1 851	14 387
Dlouhodobé závazky	53 218	234 910
Krátkodobé závazky	44 920	20 268
PASIVA CELKEM	409 770	271 897

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

Za období končící	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	86 690	58 468
Provozní hospodářský výsledek	20 463	14 110
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Finanční výsledek hospodaření	-23 850	9 595
Výsledek hospodaření před zdaněním	-3 387	23 705

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-7 538	27 383
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-29 397	-80 197
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	54 030	40 517
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	23 319	11 022

4. ÚDAJE O RUČITELI II

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio II, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 12905
<i>IČO:</i>	281 99 227
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel II vznikl dne 23. 11. 2007
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel II se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel II provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE II

Ručitel II byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel II vznikl dne 30. 11. 2007 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 12905, vedeného Městským soudem v Praze. Součástí Skupiny se Ručitel II stal ke dni 29. 3. 2012 jako dceřiná společnost Ručitele I. K datu toho prospektu je Ručitel II ze 100% vlastněn společností Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, která je ze 100 % vlastněna Ručitelem I. Ručitel II je tak nepřímo ovládán JUDr. Radovanem Vítkem.

Na základě projektu fúze ze dne 20. 12. 2012 došlo k fúzi sloučením obchodních společností CPI Retail Portfolio II, a.s., VT Alfa, a.s., a Horova Immo s.r.o. Fúzí došlo k zániku obchodních společností VT Alfa, a.s., a Horova Immo s.r.o. a obchodní jmění těchto zanikajících obchodních společností včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přešlo na nástupnickou obchodní společnost CPI Retail Portfolio II, a.s.

4.3 INVESTICE

Ručitel II neprovedl od data poslední uveřejněné účetní závěrky žádné investice, které by byly z pohledu plnění jeho dluhů z Dluhopisů významné. Ručitel II se nezavázal k jakýmkoli budoucím investicím, které by byly významné z hlediska plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Dle článku 4 společenské smlouvy je předmětem podnikání Ručitele II:

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

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel II v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE II NA TRHU

Ručitel II je vlastníkem následujících nemovitostí:

Katastrální území Teplice-Řetenice (Penny Market Jateční)

- pozemek parcelní č. 598/17, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 470) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 598/1, včetně příslušenství.

Katastrálním území Teplice-Trnovany (Penny Market Plynárenská)

- pozemek parcelní č. 2532/2, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1603) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/7, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/32, včetně příslušenství.

Ručitel II jako obchodní provozovatel nemovitostí zajišťuje ve vztahu k nim služby property managementu, facility managementu a asset managementu, zajišťuje tedy technickou i administrativní správu nemovitostí a vede agendu nájemních a podnájemních vztahů.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel II má jednoho akcionáře, a to společnost Malerba a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, jež vlastní 100 % akcií Ručitele II a jejímž jediným akcionářem je Ručitel I. Ručitel II je 100% akcionářem Ručitele IV.

Ručitel II je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládan v smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele II.

Akcie Ručitele II jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na základě zástavní smlouvy ze dne 17. 4. 2014.

Bližší informace k organizační struktuře jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. výše, která popisuje Skupinu.

Ručitel II využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Viz část 7 kapitoly VII tohoto Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele II do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele II.

Ručitel II podniká stejně jako Emitent v segmentu maloobchodního prodeje zboží a nemovitostí a trendy, které podnikání Ručitele II ovlivňují, jsou totožné jako trendy ovlivňující Emitenta (blíže viz část 6.2 kapitoly VII tohoto Prospektu). Ručitel II na základě leasingové smlouvy provozuje budovu v Teplicích, hlavním nájemníkem je společnost OKAY, Teplice, budova se nachází se uprostřed sídliště vedle Kauflandu a díky této skutečnosti má velmi vysokou návštěvnost. Na konci roku 2014 byla provedena modernizace prodejny na vlastní náklady OKAY. Smlouva je uzavřena do roku 2019.

8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel II prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 PŘEDSTAVENSTVO RUČITELE II

Obchodní vedení Ručitele II, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má dva členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Představenstvo může hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis. Funkční období členů představenstva je 50 let, s tím, že zanikne-li kterémukoliv členovi představenstva funkce člena představenstva dříve, končí ke stejnému dni funkční období i ostatním členům představenstva. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nespějí jinému orgánu společnosti.

Členy představenstva Ručitele II k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Předseda představenstva

Den vzniku členství v představenstvu: 29. 3. 2012

(další informace viz část 10.1 kapitoly VII. Prospektu)

Martin Němeček

Člen představenstva

Den vzniku členství v představenstvu: 21. 1. 2014

Narozen: 14. 8. 1975

Martin Němeček dále působí ve statutárních orgánech společností:

Czech Property Investments, a.s., Prague Property Development, s.r.o., Třinec Investments, s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development, s. r.o., CD Property s.r.o., Polygon BC, a.s., Rejko, a.s., PV - Cvikov s.r.o., Verneřický Angus a.s., Agrome s.r.o., CPI Palmovka Office, s.r.o., HD Investment s.r.o., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. s r.o., BPT Development, a.s., CPI - Facility, a.s., Felisa, a.s., Sistina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property, Development, a.s., Salaman, a.s., Rampino, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI - Orlová, a.s., Balvinder, a.s., CPI Retails TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., U svatého Michala, a.s., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., Telč Property Development, a.s., LD Praha, a.s., Svitavy Property Development, a.s., Duggetti, a.s., Brinkley, a.s., CPI - Real Estate, a.s., Romney, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Třinec Property Development, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantara, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., CPI - Horoměřice, a.s., Sidoti, a.s., Wingera, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., CPI Reality, a.s., FL Property Development, a.s., Husson, a.s., Ogwell, a.s., Margulius, a.s., IGY2 CB, a.s., Vigano, a.s., Ekodružstvo Severozápad, družstvo, Březiněves, a.s., Carpenter Invest, a.s., Limagro s.r.o., CPI Heli, s.r.o., Best Properties South, a.s., Airport City s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., CPI Retail Portfolio V, s.r.o., CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., Státnice Property Development, a.s., Vyškov Property Development, a.s., Biochov s.r.o., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., RL - Management s.r.o., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimir, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., CPI - Štupartská, a.s., Beroun Property Development, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., CPI - Land Development, a.s., Kerina, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI - Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., Gartmore, a.s., CPI - Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., CPI Park Žďárek, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., Hraničář, a.s., CPI Delta, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., CPI Services, a.s., OC Nová Zdaboř a.s., Pietroni, s.r.o., Cerrini, s.r.o., STRM Property, a.s., MB Property Development, a.s., CB Property Development, a.s., Olomouc City Center, a.s., VERETIX a.s., Austenit, a.s., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Robberg, a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Svitavy Property Alfa, a.s., Guerrero, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., Zelená louka s.r.o., CPI Meteor Centre, s.r.o., CPI Národní, s.r.o., HAINES s.r.o., CPI East, s.r.o., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., CPI West, s.r.o., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., Novegro, a.s., MQM Czech, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Baudry Alfa, a.s., BAYTON Gama, a.s., CPI Property, s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., OC Spektrum, s.r.o., CPI Epsilon, a.s., Farma Ploučnice a.s., CPI South, s.r.o., CPI Lambda, a.s., CPI North, s.r.o., Spojené farmy a.s., Farma Svitavka s.r.o., Zelená pastva s.r.o., Českolipská farma s.r.o., ABLON s.r.o., Czech Property Development, a.s., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., MUXUM, a.s., CPI - Bor, a.s., EMH West, s.r.o., EMH South, s.r.o., EMH North, s.r.o., Angusland s.r.o., Zelená farma s.r.o., Biopotraviny s.r.o., ETO, a.s., Farmy Frýdlant a.s., Pastviny a.s., Biopark s.r.o., Týniště Property Development, s.r.o., CPI Retails ONE, a.s.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Česká republika, Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00.

9.2 DOZORČÍ RADA RUČITELE II

Dozorčí rada Ručitele II má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je 50 let. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se ZOK nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Jediný člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody).

Členem dozorčí rady Ručitele II k datu tohoto dokumentu je:

Milan Trněný

Člen dozorčí rady

Den vzniku členství v dozorčí radě: 21. 1. 2014

(další informace viz část 10.2 kapitoly VII. Prospektu)

Pracovní adresou člena dozorčí rady je Česká republika, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00.

9.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

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

9.4 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel II se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel II nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Ručitele II za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. JEDINÝ AKCIONÁŘ

Jediným akcionářem Ručitele II je společnost Malerba, a.s., která vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady.

Ručitel II je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládan ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele II.

Povaha kontroly ze strany JUDr. Radovana Vítka vyplývá z nepřímo vlastněných 100% akcií Ručitele II a ustanovení ZOK.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Ručitel II zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zprávu Ručitel II zpracovává každoročně a je podle příslušných právních předpisů přezkoumávána dozorčí radou a rovněž tak je tato zpráva povinně auditována. Prostřednictvím dozorčí rady a auditu je zajištěna kontrola údajů ve zprávě uvedených. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato uhrazena nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem II, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE II

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel II vyhotovil individuální účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 (od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013; z důvodu fúze sloučením obchodních společností CPI Retail Portfolio II, a.s., VT Alfa, a.s., a Horova Immo s.r.o.) a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s CAS a jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Historické finanční údaje Ručitele II za účetní období končící k 31. 12. 2013 (od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2013) a 31. 12. 2014 byly ověřeny auditorem, a to společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, který ověřil účetní závěrky Ručitele II a vydal k nim výrok "bez výhrad". Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že krátkodobé závazky a krátkodobé bankovní úvěry Ručitele II (dříve VT Holding, a.s.) převyšují oběžná aktiva o 115.166 tis. Kč k 31. 12. 2013 a že (ii) Ručitel II je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel II neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele II nebo Skupiny.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE II

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele II (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele II nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál Ručitele II je plně splacen, činí 2.000.000 Kč a je tvořen 2.000.000 kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč každá. Akcie jsou převoditelné bez omezení.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Stanovy: Platné znění stanov společnosti bylo schváleno 21. 1. 2014. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uloženy ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 8. 11. 2007.

Předmět činnosti: Cíle a účel Ručitele II jsou upraveny ve stanovách, v předmětu podnikání – jedná se o článek 4 stanov - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel II neeviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se obchodní činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele II plnit dluhy z Dluhopisů.

X. INFORMACE O RUČITELI III - CPI RETAIL PORTFOLIO III, S.R.O.**1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI**

Nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele III za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek Ručitele III za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

3.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozhaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	377 439	242 172
Krátkodobá aktiva	29 180	20 001
Krátkodobé pohledávky	3 147	7 537
Krátkodobý finanční majetek	26 033	6 247
Náklady příštích období	1 238	8 818
AKTIVA CELKEM	407 857	270 991
Vlastní kapitál	29 832	16 363
Dlouhodobé závazky	113 415	233 247
Krátkodobé závazky	28 029	21 381
PASIVA CELKEM	407 857	270 991

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	58 589	58 193
Provozní hospodářský výsledek	26 270	14 740
Finanční výsledek hospodaření	-15 222	-6 740
Výsledek hospodaření před zdaněním	11 048	8 000

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	30 444	-20 012
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-233 188	139 521
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	224 405	-139 295
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	26 033	6 247

4. ÚDAJE O RUČITELI III - CPI RETAIL PORTFOLIO III, S.R.O.

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio III, s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 164307
<i>IČO:</i>	472 82 703
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel III vznikl dne 20. 7. 1992
<i>Právní forma:</i>	společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel III se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel III provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE III

Ručitel III byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel III vznikl dne 24. 7. 1992 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl C, vložka 164307, vedeného Městským soudem v Praze. Součástí Skupiny se Ručitel III stal ke dni 15. 3. 2010 jako dceřiná společnost společností Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, která je ze 100% vlastněna Ručitelem I. Ručitel III je tak nepřímým ovládaným JUDr. Radovanem Vítkem.

4.3 INVESTICE

Ručitel III neprovedl od data poslední uveřejněné účetní závěrky žádné investice, které by byly z pohledu plnění jeho dluhů z Dluhopisů významné. Ručitel III se nezavázal k jakýmkoli budoucím investicím, které by byly významné z hlediska plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Dle článku 3 zakladatelské listiny je předmětem podnikání Ručitele III:

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

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel III v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE III NA TRHU

Ručitel III je vlastníkem následujících nemovitostí:

Katastrální území Dolní Chrastava (budova prodejny KIK)

- budova č.p. 34, na pozemcích parcelní č. St. 472 a parcelní č. St. 473
- pozemek parcelní č. 229/4, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/14, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/15, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 230/4, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 873, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 472, včetně příslušenství.

Ručitel III jako obchodní provozovatel nemovitostí zajišťuje ve vztahu k nim služby property managementu, facility managementu a asset managementu, zajišťuje tedy technickou i administrativní správu nemovitostí a vede agendu nájemních a podnájemních vztahů.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel III má jednoho společníka, a to společnost Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele III a jejímž jediným akcionářem je Ručitel I. Ručitel III vlastní 99% podíl v Ručiteli VI a 99% podíl v Ručiteli VII.

Ručitel III je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele III.

Podíl společnosti Malerba, a.s., je zastaven ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na základě zástavní smlouvy ze dne 17. 4. 2014, kterou byl zřízen i zákaz zatížení a zcizení podílu bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na dobu trvání zástavního práva.

Bližší informace k organizační struktuře jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu, která popisuje Skupinu.

Ručitel III využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Viz část 7 kapitoly VII. tohoto Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele III do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele III.

Ručitel III podniká stejně jako Emitent v segmentu maloobchodního prodeje zboží a nemovitostí a trendy, které podnikání Ručitele III ovlivňují, jsou totožné jako trendy ovlivňující Emitenta (bližší viz část 6.2 kapitoly VII. tohoto Prospektu). Ručitel III na základě leasingové smlouvy provozuje budovy v Praze 4, 10, dále v Úvalech, Mimoňi a Chrastavě. Hlavními nájemci jsou ALBERT, OBI, Penny a KIK. Všechny budovy fungují prakticky bez lokální konkurence, nájemci dodržují podmínky smluv.

8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel III prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 JEDNATELÉ RUČITELE III

Operativní řízení a obchodní vedení Ručitele III, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají jednatelé. Společnost má dva jednatele. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Jednatelé rozhodují o všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě. Společnost nezřídila dozorčí radu.

Jednateli Ručitele III k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Den vzniku funkce: 15. 3. 2010

(další informace viz část 10.1 kapitoly VII. Prospektu)

Martin Němeček

Den vzniku funkce: 21. 2. 2014

(další informace viz část 9.1 kapitoly IX. Prospektu)

Pracovní adresou všech jednatelů je Česká republika, Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00.

9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů Ručitele III k Ručiteli III a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9.3 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel III se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel III nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Ručitele III za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. JEDINÝ SPOLEČNÍK

Jediným společníkem Ručitele III je společnost Malerba, a.s., která vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady.

Ručitel III je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele III.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Ručitel III zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem III, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE III

11.1 ROČNÍ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel III vyhotovil individuální účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s CAS a jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Historické finanční údaje Ručitele III za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 byly ověřeny auditorem, a to společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, který ověřil účetní závěrky Ručitele III, a vydal k nim výrok "bez výhrad". Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že krátkodobé závazky a krátkodobé bankovní úvěry Ručitele III převyšují oběžná aktiva o 235.430 tis. Kč k 31. 12. 2013 a že (ii) Ručitel III je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel III neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele III nebo Skupiny.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE III

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele III (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele III nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál Ručitele III je plně splacen a činí 100.000 Kč.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Zakladatelská listina: Platné znění zakladatelské listiny společnosti bylo schváleno 4. 3. 2014. Zakladatelská listina je v souladu s právními předpisy uložena ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. 7. 1992.

Předmět činnosti: Cíle a účel Ručitele III jsou upraveny v zakladatelské listině v předmětu podnikání – jedná se o článek 3 zakladatelské listiny - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel III neneviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se obchodní činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele III plnit dluhy z Dluhopisů.

XI. INFORMACE O RUČITELI IV - CPI RETAIL PORTFOLIO IV, S.R.O.**1. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI**

Nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele IV za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek Ručitele IV za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

3.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozhaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31.prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	296 341	293 715
Krátkodobá aktiva	10 262	16 042
Dlouhodobé pohledávky	-	5 751
Krátkodobé pohledávky	7501	9 698
Krátkodobý finanční majetek	2 761	593
AKTIVA CELKEM	307 012	316 931
Vlastní kapitál	13 167	4 487
Dlouhodobé závazky	78 755	295 793
Krátkodobé závazky	213 845	15 605
Bankovní úvěry a výpomoci	-	-
PASIVA CELKEM	307 012	316 931

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31.prosince 2014
Výkony	30 780	36 182
Provozní hospodářský výsledek	11 984	28 778
Finanční výsledek hospodaření	-6 992	-20 683
Výsledek hospodaření před zdaněním	4992	8 095

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	20 078	-538
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	-4 960
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-26 048	3 330
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2 761	593

4. ÚDAJE O RUČITELI IV - CPI RETAIL PORTFOLIO IV, S.R.O.

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 97149
<i>IČO:</i>	271 12 403
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel IV vznikl dne 5. 1. 2004 zápisem do obchodního rejstříku.
<i>Právní forma:</i>	společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel IV se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel IV provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE IV

Ručitel IV byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel IV byl dne 5. 1. 2004 zapsán do obchodního rejstříku, oddíl C, vložka 97149, vedeného Městským soudem v Praze. Součástí Skupiny se Ručitel IV stal 30. 10. 2013 jako dceřiná společnost Ručitele II, který je ze 100 % vlastněn společností Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, která je ze 100 % vlastněna Ručitelem I. Ručitel IV je tak nepřímým ovládaným JUDr. Radovanem Vítkem.

4.3 INVESTICE

Ručitel IV neprovedl od data poslední uveřejněné účetní závěrky žádné investice, které by byly z pohledu plnění jeho dluhů z Dluhopisů významné. Ručitel IV se nezavázal k jakýmkoli budoucím investicím, které by byly významné z hlediska plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Dle článku 3 společenské smlouvy je předmětem podnikání Ručitele IV:

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

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel IV v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE IV NA TRHU

Ručitel IV je vlastníkem následujících nemovitostí:

Katastrální území Dubí-Bystřice (budova PENNY Market)

- pozemek parcelní č. 385/16, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 309) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 381/2, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 385/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 385/16, včetně příslušenství.

Katastrální území Týniště nad Orlicí (budova BILLA)

- pozemek parcelní č. 1446/49, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1003) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 1446/44, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 1446/50, včetně příslušenství.

Katastrální území Třebíč (budova ALBERT)

- pozemek parcelní č. St. 7607, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1383) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 863/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 863/14, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 863/15, včetně příslušenství.

Katastrální území Teplice-Řetenice (budova PENNY Market)

- pozemek parcelní č. 598/14, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 465) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 565/33, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 565/38, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 598/13, včetně příslušenství.

Katastrální území Teplice (budova PENNY Market)

- pozemek parcelní č. 514/46, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 3281) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 514/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 514/48, včetně příslušenství.

Ručitel IV jako obchodní provozovatel nemovitostí zajišťuje ve vztahu k nim služby property managementu, facility managementu a asset managementu, zajišťuje tedy technickou i administrativní správu nemovitostí a vede agendu nájemních a podnájemních vztahů.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel IV má jediného společníka, a to Ručitele II. Ručitel IV je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele IV.

Podíl Ručitele II je zastaven ve prospěch Československé obchodní banka, a. s., na základě zástavní smlouvy ze dne 17. 4. 2014, kterou byl zřízen i zákaz zatížení a zcizení podílu bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na dobu trvání zástavního práva.

Bližší informace k organizační struktuře jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu, která popisuje Skupinu.

Ručitel IV využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Viz část 7 kapitoly VII. tohoto Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele IV do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele IV.

Ručitel IV podniká stejně jako Emitent v segmentu maloobchodního prodeje zboží a nemovitostí a trendy, které podnikání Ručitele IV ovlivňují, jsou totožné jako trendy ovlivňující Emitenta (blíže viz část 6.2 kapitoly VII. tohoto Prospektu). Ručitel IV pronajímá v Teplicích Penny Markety, a dále Billu v Týništi nad Orlicí. Společnost Billa má smlouvu do roku 2022.

8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel IV prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 JEDNATELÉ RUČITELE IV

Operativní řízení a obchodní vedení Ručitele IV, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají jednatelé. Společnost má dva jednatele. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Jednatelé rozhodují o všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě. Společnost zastupuje jednatel samostatně. Společnost nezřídila dozorčí radu.

Jednateli Ručitele IV k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Den vzniku funkce: 30. 10. 2013

(další informace viz část 10.1 kapitoly VII. Prospektu)

Martin Němeček

Den vzniku funkce: 30. 10. 2013

(další informace viz část 9.1 kapitoly IX. Prospektu)

Pracovní adresou jednatelů je Česká republika, Praha 1, Vladislavova 1309/17, Nové Město, PSČ 110 00.

9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů Ručitele IV k Ručiteli IV a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9.3 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel IV se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel IV nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Ručitele IV za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. JEDINÝ SPOLEČNÍK

Jediným společníkem Ručitele IV je Ručitel II, který vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady. Ručitel IV je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele IV.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Ručitel IV zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem IV, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE IV

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel IV vyhotovil individuální účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s CAS a jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III - Informace zahrnuté odkazem).

Historické finanční údaje Ručitele IV za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 byly ověřeny auditorem, a to společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, který ověřil

účetní závěrky Ručitele III a vydal k nim výrok "bez výhrad". Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že krátkodobé závazky Ručitele IV (dříve CPI Retails SIX s.r.o.) převyšují oběžná aktiva o 203.583 tis. Kč k 31. 12. 2013 a že (ii) Ručitel IV je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel IV neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí (s výhradou uvedenou níže), ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele IV nebo Skupiny.

Emitent si je nicméně vědom následujícího sporu:

Spor ohledně pozemků v Třebíči (pozemky pod budovou ALBERT)

V souvislosti s pozemky Ručitele IV je veden spor insolvenčního správce společnosti GVERNE ROTARY PAK REAL a.s. (nová obchodní firma společnosti LIMA REAL, a.s.) jako žalobce a města Třebíč jako původního vlastníka pozemků a žalovaného. Společnost LIMA REAL již prohrála první stání u okresního soudu v Třebíči, společnost se dále odvolala na krajský soud, ale spis se díky nedostatkům vrátil na okresní soud v Třebíči. Další jednání je naplánováno na březen. Pokud by tento spor dopadl nepříznivě a ukázalo se, že Ručitel IV není vlastníkem pozemků a musí pozemky případně vydat (což se však Emitentovi nejeví jako pravděpodobné dle současného stavu sporu), bude Ručitel IV jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemků anebo zřízení břemene za kompenzaci. Pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a Ručitel IV by se dostal s vlastníkem do soudního sporu, pak Ručitel IV v takovém sporu bude pravděpodobně žádat soud, aby zřídil věcné břemeno k pozemkům za přiměřenou finanční kompenzaci. Teoreticky by vlastník pozemků mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě přisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Emitent se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, a s ohledem na princip proporcionality. Vedle toho by Ručitel IV měl v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemky z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Ručitel IV není vlastníkem pozemků pod objektem ALBERT nelze teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE IV

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele IV (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele IV nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Ručitele IV je plně splacen a činí 200.000 Kč.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Zakladatelská listina: Platné znění zakladatelské listiny společnosti bylo schváleno 6. 5. 2014. Zakladatelská listina je v souladu s právními předpisy uložena ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 5. 1. 2004.

Předmět činnosti: Cíle a účel Ručitele IV jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek 3 zakladatelské listiny - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel IV neneviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele IV plnit dluhy z Dluhopisů.

XII. INFORMACE O RUČITELI V - CPI RETAIL PORTFOLIO V, S.R.O.**1. OPRAVNĚNÍ AUDITÓŘI**

Nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele V za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek Ručitele V za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

3.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozvaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	159 422	156 447
Krátkodobá aktiva	5 567	12 038
Dlouhodobé pohledávky	0	3 382
Krátkodobé pohledávky	2 686	2 996
Krátkodobý finanční majetek	2 881	5 660
Příjmy příštích období	0	0
AKTIVA CELKEM	165 476	172 464
Vlastní kapitál	-44	792
Dlouhodobé závazky	164 557	167 202
Krátkodobé závazky	778	4 454
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
PASIVA CELKEM	165 476	172 464

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	10 779	13 204
Provozní hospodářský výsledek	5 474	9 334
Finanční výsledek hospodaření	-5 669	-10 677
Výsledek hospodaření před zdaněním	-195	-1 343

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 875	-3 155
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-33 075	5 934
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2 881	5 660

4. ÚDAJE O RUČITELI V - CPI RETAIL PORTFOLIO V, S.R.O.

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio V, s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 97541
<i>IČO:</i>	271 17 308
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel V vznikl dne 13. 1. 2004
<i>Právní forma:</i>	Společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel V se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel V provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE V

Ručitel V byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel V byl dne 13. 1. 2004 zapsán do obchodního rejstříku, oddíl C, vložka 97541, vedeného Městským soudem v Praze. Součástí Skupiny se Ručitel V stal ke dni 31. 10. 2013 jako dceřiná společnost Emitenta, který je ze 100 % vlastněn společností Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428. Malerba, a.s., je ze 100 % vlastněna Ručitelem I. Ručitel V je tak nepřímo ovládan JUDr. Radovanem Vítkem.

4.3 INVESTICE

Ručitel V neprovedl od data poslední uveřejněné účetní závěrky žádné investice, které by byly z pohledu plnění jeho dluhů z Dluhopisů významné. Ručitel V se nezavázal k jakýmkoli budoucím investicím, které by byly významné z hlediska plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Dle článku 3 zakladatelské listiny je předmětem podnikání Ručitele V:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; a
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel V v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE V NA TRHU

Ručitel V je vlastníkem následujících nemovitostí, které z titulu finančního leasingu nemovitostí pronajímá Emitentovi:

Katastrální území Braník (budova BILLA)

- pozemek parcelní č. 2612/74, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1172) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2612/147, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2612/281, včetně příslušenství.

Katastrální území Holešovice (budova BILLA)

- pozemek parcelní č. 789, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 217) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 787, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 788, včetně příslušenství.

Katastrálním územím Kolín (budova BILLA)

- pozemek parcelní č. St. 6959/2, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 43) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 6959/5, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p., jiná stavba) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 249, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 51/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2811/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3575, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3576, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3577, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3578, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3579, včetně příslušenství.

Katastrálním územím Zlín (budova BILLA)

- budova č.p. 5290, na pozemku parcelní č. 6182/7;
- budova bez č.p., technické vybavení, na pozemku parc. č. 6182/8.

Ručitel V jako obchodní provozovatel nemovitostí zajišťuje ve vztahu k nim služby property managementu, facility managementu a asset managementu, zajišťuje tedy technickou i administrativní správu nemovitostí a vede agendu nájemních a podnájemních vztahů.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel V má jediného společníka, a to Emitenta. Ručitel V je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele V.

Podíl Emitenta je zastaven ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na základě zástavní smlouvy ze dne 17. 4. 2014, kterou byl zřízen i zákaz zatížení a zcizení podílu bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na dobu trvání zástavního práva.

Bližší informace k organizační struktuře jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu, která popisuje Skupinu.

Ručitel V využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společností.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Viz část 7 kapitoly VII tohoto Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele V do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele V.

Ručitel V podniká stejně jako Emitent v segmentu maloobchodního prodeje zboží a nemovitostí a trendy, které podnikání Ručitele V ovlivňují, jsou totožné jako trendy ovlivňující Emitenta (bližze viz část 6.2 kapitoly VII. tohoto Prospektu).

8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel V prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 JEDNATELÉ RUČITELE V

Operativní řízení a obchodní vedení Ručitele V, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají jednatelé. Společnost má dva jednatele. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Společnost zastupuje jednatel samostatně. Jednatelé rozhodují o všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě. Společnost nezřídila dozorčí radu.

Jednateli Ručitele V k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Den vzniku funkce: 31. 10. 2013

(další informace viz část 10.1 kapitoly VII. Prospektu)

Martin Němeček

Den vzniku funkce: 31. 10. 2013

(další informace viz část 9.1 kapitoly IX. Prospektu)

Pracovní adresou všech jednatelů je Česká republika, Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1.

9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů Ručitele V k Ručiteli V a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9.3 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel V se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel V nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Ručitele V za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. JEDINÝ SPOLEČNÍK

Jediným společníkem Ručitele V je Emitent, který vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady. Ručitel V je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele V.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Ručitel V zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem V, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE V

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel V vyhotovil individuální účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s CAS a jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Auditor Ručitele V, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, ověřil účetní závěrky Ručitele V za období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 a vydal k nim výrok "bez výhrad". Aniž by auditor vyjadřoval výrok s výhradou, upozornil na skutečnosti uvedené v příloze účetní závěrky k 31. 12. 2013, a to (i) že Ručitel V (dříve CPI Retails 4B, s.r.o.) k 31. 12. 2013 vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -44 tis. Kč a že (ii) Ručitel V je ekonomicky závislý na podpoře Ručitele I a jím konsolidovaných společností. Dle auditora tyto skutečnosti představují významnou nejistotu ohledně schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti; skupina zastoupená mateřskou společností Ručitele I písemně vyjádřila finanční podporu nejméně na období jednoho roku od data účetní závěrky, a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel V neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele V nebo Skupiny.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE V

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele V (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele V nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Ručitele V je plně splacen a činí 200.000 Kč.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Zakladatelská listina: Platné znění zakladatelské listiny společnosti bylo schváleno 6. 5. 2014. Zakladatelská listina je v souladu s právními předpisy uložena ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 13. 1. 2004.

Předmět činnosti: Cíle a účel Ručitele V jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání v zakladatelské listině – jedná se o článek 3 zakladatelské listiny - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel V neeviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele V plnit dluhy z Dluhopisů.

XIII. INFORMACE O RUČITELI VI - CPI RETAIL PORTFOLIO VI, S.R.O.**1. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI**

Nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele VI za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek Ručitele VI za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

3.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozhaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	75 915	77 623
Krátkodobá aktiva	3 682	5 506
Dlouhodobé pohledávky	0	1 557
Krátkodobé pohledávky	2721	3 041
Krátkodobý finanční majetek	961	908
Příjmy příštích období	0	0
AKTIVA CELKEM	79 597	84 798
Vlastní kapitál	413	2 861
Dlouhodobé závazky	78 457	79 648
Krátkodobé závazky	696	2 067
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
PASIVA CELKEM	79 597	84 798

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	7 999	10 008
Provozní hospodářský výsledek	1 236	7 247
Finanční výsledek hospodaření	-1 162	-4 695
Výsledek hospodaření před zdaněním	74	2 552

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

Za období končící k	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	4 120	3 683
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	-4 364
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-41 149	627
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	962	908

4. ÚDAJE O RUČITELI VI - CPI RETAIL PORTFOLIO VI, S.R.O.

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 115572
<i>IČO:</i>	271 17 308
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel VI vznikl dne 17. 10. 2005
<i>Právní forma:</i>	Společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel VI se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel VI provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE VI

Ručitel VI byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel VI vznikl dne 17. 10. 2005 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl C, vložka 115572, vedeného Městským soudem v Praze. Součástí Skupiny se Ručitel VI stal ke dni 31. 10. 2013 jako dceřiná společnost Ručitele III (99% podíl) a Emitenta (1% podíl), přičemž Ručitel III i Emitent jsou ze 100 % vlastněni společností Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428, která je ze 100 % vlastněna Ručitelem I. Ručitel VI je tak nepřímým ovládaným JUDr. Radovanem Vítkem.

4.3 INVESTICE

Ručitel VI neprovedl od data poslední uveřejněné účetní závěrky žádné investice, které by byly z pohledu plnění jeho dluhů z Dluhopisů významné. Ručitel VI se nezavázal k jakýmkoli budoucím investicím, které by byly významné z hlediska plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Dle článku 3 společenské smlouvy je předmětem podnikání Ručitele VI:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; a
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel VI v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE VI NA TRHU

Ručitel VI je vlastníkem následujících nemovitostí:

Katastrální území Mimoň (budova PENNY Market)

- pozemek parcelní č. 3307/6, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 669) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3305/10, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3305/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/7, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/8, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/9, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/12, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/13, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/14, včetně příslušenství.

Katastrální území Úvaly u Prahy (budova PENNY Market)

- pozemek parcelní č. 299/8, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1762) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 299/6, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 307/9, včetně příslušenství.

Katastrální území Dolní Chrástava (budova PENNY Market)

- pozemek parcelní č. St. 453, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 33) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. St. 473, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/5, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 229/6, včetně příslušenství.

Ručitel VI jako obchodní provozovatel nemovitostí zajišťuje ve vztahu k nim služby property managementu, facility managementu a asset managementu, zajišťuje tedy technickou i administrativní správu nemovitostí a vede agendu nájemních a podnájemních vztahů.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel VI má dva společníky, a to Ručitele III, jež vlastní 99% obchodní podíl Ručitele VI, a Emitenta, jež vlastní 1% obchodní podíl Ručitele VI. Ručitel VI je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VI.

Podíly Ručitele III a Emitenta jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na základě zástavních smluv ze dne 17. 4. 2014, kterými byl zřízen i zákaz zatížení a zcizení podílu bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na dobu trvání zástavního práva.

Bližší informace k organizační struktuře jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu, která popisuje Skupinu.

Ručitel VI využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Viz část 7 kapitoly VII. tohoto Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDĚCH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele VI do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádným podstatným negativním změnám vyhlídek Ručitele VI.

Ručitel VI podniká stejně jako Emitent v segmentu maloobchodního prodeje zboží a nemovitostí a trendy, které podnikání Ručitele VI ovlivňují, jsou totožné jako trendy ovlivňující Emitenta (blíže viz část 6.2 kapitoly VII tohoto Prospektu).

8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel VI prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 JEDNATELE RUCITELE VI

Operativní řízení a obchodní vedení Ručitele VI, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají jednatelé. Společnost má dva jednatele. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Společnost zastupuje jednatel samostatně. Jednatelé rozhodují o všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě. Společnost nezřídila dozorčí radu.

Jednateli Ručitele VI k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Den vzniku funkce: 31. 10. 2013

(další informace viz část 10.1 kapitoly VII. Prospektu)

Martin Němeček

Den vzniku funkce: 31. 10. 2013

(další informace viz část 9.1 kapitoly IX. Prospektu)

Pracovní adresou všech jednatelů je Česká republika, Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1.

9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů Ručitele VI k Ručiteli VI a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9.3 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel VI se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel VI nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Ručitele VI za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. HLAVNÍ SPOLEČNÍK

Hlavním společníkem Ručitele VI je Ručitel III, který drží 99% podíl v Ručiteli VI a vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady. Ručitel VI je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímou vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VI.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Ručitel VI zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem VI, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUCITELE VI

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel VI vyhotovil individuální účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s CAS a jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Auditor Ručitele VI, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, ověřil účetní závěrky Ručitele VI za období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 a vydal k nim výrok "bez výhrad".

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel VI neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele VI nebo Skupiny.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE VI

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele VI (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele VI nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál Ručitele VI je plně splacen a činí 200.000 Kč.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

Společenská smlouva: Platné znění společenské smlouvy společnosti bylo schváleno 20. 5. 2014. Společenská smlouva je v souladu s právními předpisy uložena ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 14. 9. 2005.

Předmět činnosti: Cíle a účel Ručitele VI jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání ve společenské smlouvě – jedná se o článek 3 společenské smlouvy - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel VI neneviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele VI plnit dluhy z Dluhopisů.

XIV. INFORMACE O RUČITELI VII - CPI RETAIL PORTFOLIO VII, S.R.O.**1. OPRÁVNĚNÍ AUDITÓŘI**

Nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele VII za roky 2013 a 2014 byla auditována:

Auditorská firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 24185 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek Ručitele VII za účetní období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti.

Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle CAS.

3.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Výkaz o finanční situaci (rozvaha)
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	273 929	267 793
Krátkodobá aktiva	9 175	20 338
Krátkodobé pohledávky	6 800	9 497
Krátkodobý finanční majetek	2 375	7 149
Příjmy příštích období	0	0
AKTIVA CELKEM	283 369	292 700
Vlastní kapitál	650	4 357
Dlouhodobé závazky	279 301	282 040
Krátkodobé závazky	2 434	4 100
Bankovní úvěry a výpomoci		-
PASIVA CELKEM	283 369	292 700

Výkaz zisků a ztrát
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Výkony	20 597	27 293
Provozní hospodářský výsledek	5 385	21 743
Finanční výsledek hospodaření	-4 987	-15 502
Výsledek hospodaření před zdaněním	398	6 241

Výkaz o peněžních tocích
(v tisících Kč)

	31. prosince 2013	31. prosince 2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	10 820	3 551
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-86 653	1 223
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	2375	7 149

4. ÚDAJE O RUČITELI VII - CPI RETAIL PORTFOLIO VII, S.R.O.

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 97281
<i>IČO:</i>	271 14 066
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel VII vznikl dne 31. 12. 2003
<i>Právní forma:</i>	Společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel VII se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ručitel VII provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
<i>Sídlo:</i>	Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 281 082 110
<i>E-mail:</i>	cpi@cpi.cz
<i>Internet:</i>	www.cpiretailportfolio.cz

4.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE VII

Ručitel VII byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel VII vznikl dne 31. 12. 2003 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl C, vložka 97281, vedeného Městským soudem v Praze. Součástí Skupiny se Ručitel VII stal 31. 10. 2013 jako dceřiná společnost Ručitele III a Emitenta, přičemž Ručitel III i Emitent jsou ze 100 % vlastněni společností Malerba, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČO: 282 12 428. Malerba, a.s., je ze 100 % vlastněna Ručitelem I. Ručitel VII je tak nepřímým ovládaným JUDr. Radovanem Vítkem.

4.3 INVESTICE

Ručitel VII neprovedl od data poslední uveřejněné účetní závěrky žádné investice, které by byly z pohledu plnění jeho dluhů z Dluhopisů významné. Ručitel VII se nezavázal k jakýmkoli budoucím investicím, které by byly významné z hlediska plnění jeho dluhů z Dluhopisů.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

5.1.1 HLAVNÍ KATEGORIE ČINNOSTÍ / POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Dle článku 3 společenské smlouvy je předmětem podnikání Ručitele VII:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; a
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

5.1.2 VÝZNAMNÉ NOVÉ PRODUKTY A SLUŽBY

Ručitel VII v současné době nenabízí žádné nové produkty ani služby.

5.2 POSTAVENÍ RUČITELE VII NA TRHU

Ručitel VII je vlastníkem následujících nemovitostí:

Katastrální území Litoměřice (budova ALBERT)

- pozemek parcelní č. 4802/22, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 2210) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/4, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 2227) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4796/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/10, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/21, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/24, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/26, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/27, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/28, včetně příslušenství.

Ručitel VII jako obchodní provozovatel nemovitostí zajišťuje ve vztahu k nim služby property managementu, facility managementu a asset managementu, zajišťuje tedy technickou i administrativní správu nemovitostí a vede agendu nájemních a podnájemních vztahů.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Ručitel VII má dva společníky, a to Ručitele III, jež vlastní 99% podíl Ručitele VII, a Emitenta, jež vlastní 1% podíl Ručitele VII. Ručitel VII je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímo vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VII.

Podíl Ručitele III a podíl Emitenta jsou zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na základě zástavních smluv ze dne 17. 4. 2014, kterými byl zřízen i zákaz zatížení a zcizení podílu bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., na dobu trvání zástavního práva.

Bližší informace k organizační struktuře jsou uvedeny v části 7.1 kapitoly VII. Prospektu, která popisuje Skupinu.

Ručitel VII využívá společnost CPI Management, s.r.o., k poskytování komplexních služeb v oblasti správy společnosti.

6.2 KONSOLIDOVANÝ CELEK SKUPINY

Viz část 7 kapitoly VII. tohoto Prospektu.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele VII do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele VII.

Ručitel VII podniká stejně jako Emitent v segmentu maloobchodního prodeje zboží a nemovitostí a trendy, které podnikání Ručitele VII ovlivňují, jsou totožné jako trendy ovlivňující Emitenta (bližze viz část 6.2 kapitoly VII. tohoto Prospektu).

8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel VII prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 JEDNATELÉ RUČITELE VII

Operativní řízení a obchodní vedení Ručitele VII, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají jednatele. Společnost má dva jednatele. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Společnost zastupuje jednatel samostatně. Jednatelé rozhodují o všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě. Společnost nezřídila dozorčí radu.

Jednateli Ručitele VII k datu tohoto dokumentu jsou:

Ing. Zdeněk Havelka

Den vzniku funkce: 31. 10. 2013

(další informace viz část 10.1 kapitoly VII. Prospektu)

Martin Němeček

Den vzniku funkce: 31. 10. 2013

(další informace viz část 9.1 kapitoly IX. Prospektu)

Pracovní adresou všech jednatelů je Česká republika, Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1.

9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů Ručitele VII k Ručiteli VII a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9.3 REŽIMY ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel VII se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZOK. Ručitel VII nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Ručitele VII za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. HLAVNÍ SPOLEČNÍK

Hlavním společníkem Ručitele VII je Ručitel III, který drží 99% podíl v Ručiteli VII a který vykonává svá práva prostřednictvím valné hromady. Ručitel VII je prostřednictvím CPI Property Group S.A. ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK JUDr. Radovanem Vítkem, který nepřímou vlastní 92,15% podíl na základním kapitálu Ručitele VII.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Ručitel VII zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami).

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem VII, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE VII

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel VII vyhotovil individuální účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014. Uvedené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s CAS a jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu jako jeho nedílná součást (viz kap. III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Auditor Ručitele VII, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČO: 496 19 187, ověřil účetní závěrky Ručitele VII za období končící 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014 a vydal k nim výrok "bez výhrad".

11.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel VII neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

11.3 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele VII nebo Skupiny.

11.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE VII

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele VII (za rok končící 31. 12. 2014) nedošlo dle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele VII nebo Skupiny.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Ručitele VII je plně splacen a činí 200.000 Kč.

12.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY A STANOVY

- Společenská smlouva:* Platné znění společenské smlouvy společnosti bylo schváleno 20. 5. 2014. Společenská smlouva je v souladu s právními předpisy uložena ve sbírce listin v obchodním rejstříku.
- Založení společnosti:* Společnost vznikla dne 31. 12. 2003.
- Předmět činnosti:* Cíle a účel Ručitele VII jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání ve společenské smlouvě – jedná se o článek 3 společenské smlouvy - a v části 5.1 této kapitoly Prospektu.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dle nejlepšího vědomí Emitenta Ručitel VII neeviduje žádné významné smlouvy mimo těch týkajících se developerské a akviziční činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele VII plnit dluhy z Dluhopisů.

14. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN

Do Prospektu není, vyjma zpráv auditora a ocenění Nemovitostí vypracovaného společností DTZ Czech Republic, a.s., zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

15. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta a jednotlivých Ručitelů (včetně případných fúzujících společností), včetně příloh a auditorových výroků k nim, jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta a Ručitelů, včetně historických finančních údajů Emitenta a Ručitelů a jejich dceřiných společností za každý ze dvou finančních roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu a zakladatelských právních jednání jsou k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v předchozím odstavci budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

XV. 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 držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou 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. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých nabyvatelů Dluhopisů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

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 dopláct 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, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými 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 dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice, je nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. V tomto případě je též nejasné, zda tyto úroky podléhají 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 1.277.328 Kč. V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stále provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, 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 příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými 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 dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

V případě, že úrok plyne české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, 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. Právnícká osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku 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. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může 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 atd.) 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 a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 1.277.328 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Zisky z prodeje dluhopisů realizované právníckou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo 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. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího 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.

Devizová regulace

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabytí není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu 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.

XVI. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVI

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 počínaje 1. 1. 2014 zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen "ZMPS").

Podle 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 či právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu 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 původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédně 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. 12. 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.

XVIII. ZKRÁCENÁ VERZE ZNALECKÉHO POSUDKU

Níže je uvedena zkrácená verze znaleckého posudku k Nemovitostem vypracovaného společností DTZ Czech Republic, a.s., ke dni 31. 12. 2014.

Společnost DTZ,a.s., je toho názoru, že tržní hodnoty níže uvedených nemovitostí jsou následující k 31. 12. 2014 :

Název společnosti (leasingový nájemce)	Nemovitost	Znalec	Datum inspekce nemovitosti	Efektivní datum valuace nemovitosti	Hodnota dle reportu k 31.12.2014	Měna
CPI Retail Portfolio I, a.s. (4B Investment, a.s.)	BILLA Kolín	DTZ	20.3.2014	31.12.2014	87 050 000	CZK
CPI Retail Portfolio I, a.s. (4B Investment, a.s.)	BILLA Praha 4	DTZ	25.3.2015	31.12.2014	59 300 000	CZK
CPI Retail Portfolio I, a.s. (4B Investment, a.s.)	BILLA Praha 7	DTZ	25.3.2015	31.12.2014	77 100 000	CZK
CPI Retail Portfolio I, a.s. (4B Investment, a.s.)	BILLA Zlín	DTZ	20.3.2014	31.12.2014	90 650 000	CZK
CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	BILLA Týniště n. O.	DTZ	18.3.2014	31.12.2014	64 800 000	CZK
CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	OKAY Teplice	DTZ	26.3.2015	31.12.2014	31 150 000	CZK
CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	Penny Market Dubí	DTZ	26.3.2015	31.12.2014	64 350 000	CZK
CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	Penny Market, Jateční, Teplice	DTZ	26.3.2015	31.12.2014	123 450 000	CZK
CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	Penny Market, Plynárenská, Teplice	DTZ	26.3.2015	31.12.2014	63 850 000	CZK
CPI Retail Portfolio II, a.s. (VT Holding, a.s.)	SPAR Třebíč	DTZ	20.3.2014	31.12.2014	338 600 000	CZK
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav)	KiK Chrastava	DTZ	17.3.2014	31.12.2014	19 550 000	CZK
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav)	OBI Litoměřice	DTZ	26.3.2015	31.12.2014	180 550 000	CZK
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav)	Penny Market Chrastava	DTZ	17.3.2014	31.12.2014	61 050 000	CZK
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav)	Penny Market Mimoň	DTZ	17.3.2014	31.12.2014	51 250 000	CZK
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav)	Penny Market Úvaly	DTZ	20.3.2014	31.12.2014	53 800 000	CZK
CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (Betonstav)	SPAR Litoměřice	DTZ	26.3.2015	31.12.2014	310 600 000	CZK
Celkem		DTZ			1 677 100 000	CZK

Pozn.: Výše uvedení Emitent a Ručitelé II a III jsou leasingovými nájemci a pronajímají nemovitosti koncovým nájemcům.

Znalec DTZ potvrdil, že od data poslední valuace 31. 12. 2014 nedošlo k materiálním změnám hodnoty nemovitostí (viz výše uvedený přehled).

Emitent a Ručitelé II a III jsou leasingovými nájemci, mají tedy v účetních výkazech dle českých účetních standardů v dlouhodobém majetku hodnotu již splacených leasingových splátek dle splátkových kalendářů, a nikoli zde uvedené hodnoty dle znaleckého posudku. Detaily splátkových kalendářů jsou uvedeny v účetních závěrkách jednotlivých leasingových nájemců.

PŘÍJMOVÁ METODA OCENĚNÍ

Náš názor na tržní hodnotu nemovitosti byl vytvořen užitím investiční metody ocenění. Tržní hodnotu jsme stanovili metodou přímé kapitalizace současných čistých příjmů a tržního nájemného dosažitelného v dané nemovitosti. Po vypršení současných nájemních smluv a po uplynutí uvažované doby nutné k zajištění nových nájemníků je vlastníkem inkasován příjem ve výši tržního nájemného. Hodnotu tržního nájemného jsme odhadli na základě předpokládaného dosažitelného obvyklého nájemného zjištěného z evidence porovnatelných transakcí v dané lokalitě.

Výslednou hodnotu jsme ověřili metodou porovnávací, přičemž jsme vzali v úvahu uskutečněné transakce v obdobných lokalitách v celé České republice a informovali se na nabídky prodeje nemovitostí s obdobnými parametry, jako má oceňovaný areál.

PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Pro účely stanovení tržní hodnoty nemovitosti DTZ vycházeli z informací o současných nájemních poskytnutých klientem. U smluv na dobu neurčitou uvažovali expiraci po jednom roce, resp. jednom roce a 6 měsících od data ocenění.

SROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ

Názor DTZ na tržní hodnotu nemovitosti byl vytvořen užitím srovnávací metody ocenění. Analyzovali realizovanou cenu na m2 u porovnatelných tržních transakcí a také nabídkové ceny pozemků v dané lokalitě. Ověřili také cenu dle cenové mapy. U jednotlivých porovnatelných nemovitostí jsme potom hodnotili jejich klíčové parametry a případně aplikovali příslušné koeficienty, aby dospěli k výsledné hodnotě na m2 oceňovaného pozemku.

XIX. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 23. 12. 2013.
2. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2015/085959/CNB/570 ke sp.zn. S-Sp-2015/00007/CNB/570] ze dne 5. 8. 2015, které nabylo právní moci dne 6. 8. 2015.
3. Tento Prospekt byl vyhotoven výhradně pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Na základě tohoto Prospektu nebude Emitent ani žádná jím pověřená osoba provádět veřejnou nabídku jakýchkoli Dluhopisů.
4. V období ode dne 31. 12. 2014 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné nepříznivé změně vyhlídek Emitenta, Ručitelů nebo finanční nebo obchodní situace Skupiny, která by byla v souvislosti s Emisí podstatná.
5. Prospekt byl vyhotoven dne 27. 7. 2015.
6. Účetní závěrku Emitenta a jednotlivých Ručitelů za období 2013 a 2014 jako auditor ověřila společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSC 186 00, IČO: 496 19 187.
7. Plná znění auditovaných historických účetních závěrek Emitenta a Ručitelů za období 2013 a 2014, včetně příloh a auditorských výroků k nim, jsou do tohoto Prospektu zařazeny formou odkazu a jsou po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a na jeho webové stránce www.cpiretailportfolio.cz. Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou na požádání v pracovní době v sídle Emitenta k dispozici k nahlédnutí zakladatelská právní jednání a nejaktuálnější auditované historické účetní závěrky Emitenta a jednotlivých Ručitelů.

ADRESY

EMITENT

CPI Retail Portfolio I, a.s.
Vladislavova 1390/17, Nové Město
110 00 Praha 1

RUČITELÉ

Czech Property Investments, a.s.
CPI Retail Portfolio II, a.s.
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.

VEDOUcí MANAŽER

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5

PRÁVNÍ PORADCE KOTAČNÍHO AGENTA

PRK Partners s.r.o.
advokátní kancelář
Jáchymova 2
110 00 Praha 1

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, AGENT PRO VÝPOČTY A SPRÁVCE UMOŘOVACÍHO FONDU

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5

AUDITOR EMITENTA

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