

CPI Finco Slovakia a.s.

(akciová společnost založená podle právních předpisů Slovenské republiky)

Dluhopisový program v celkové jmenovité hodnotě do výše 80 000 000 EUR

zajištěn ručitelským prohlášením společnosti Efimacor S.á.r.l. a zástavními právy

Společnost **CPI Finco Slovakia a.s.**, se sídlem Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 10753/L (dále jen **Emitent**), schválila program vydávání dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě do výše 80 000 000 EUR (dále jen **Program**), na jehož základě může průběžně nebo opakovaně podle slovenského práva vydávat emise dluhopisů, které budou zajištěny ručitelským prohlášením Ručitele (jak je definován níže) a zástavními právy, ve formě zaknihovaných cenných papírů na doručitele (dále jen **Dluhopisy** a každá jednotlivá emise Dluhopisů vydaná v rámci Programu jen **Emise**). Veškeré Dluhopisy budou v každém případě vydávány v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, především ve smyslu zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o dluhopisech**), a zákona č. 566/2001 Sb., o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o cenných papírech), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o cenných papírech**).

Závazky z Dluhopisů vydaných v rámci Programu budou zajištěny a) ručitelským prohlášením (dále jen **Ručitelské prohlášení** nebo **Ručení**) společnosti Efimacor S.á.r.l., založené a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*), se sídlem 40, rue de la Vallée, Lucemburk, L-2661, Lucemburské velkovévodství, zapsané v Obchodním rejstříku v Lucemburku (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračním číslem B 113459 (dále jen **Ručitel**), a b) zástavními právy v prvním pořadí k (i) akciím Ručitele ve společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A., založené a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako akciová společnost, se sídlem 40, rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsané v Obchodním rejstříku v Lucemburku (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračním číslem 102254 (dále jen **CPI PG** nebo **Společnost**), (ii) pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a půjček poskytnutých Emitentem, (iii) pohledávkám z bankovního účtu Emitenta, (iv) pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a půjček poskytnutých společností CPI Finco Czechia a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 143 45 137, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka 27141 (dále jen **Český emitent**), (v) pohledávkám z bankovního účtu Českého emitenta a (vi) pohledávkám z bankovního účtu Ručitele, v každém případě ve prospěch společného zástupce Majitelů dluhopisů, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (dále jen **Agent pro zajištění**).

Tento dokument připravený Emitentem představuje základní prospekt (dále jen **Základní prospekt**) pro Dluhopisy vydávané v rámci Programu a byl připraven podle článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen **Nařízení o prospektu**), podle nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301 a podle článku 25 a příloh 6, 14 a 22 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen **Nařízení v přenesené pravomoci o prospektu**).

Tento Základní prospekt byl dne 4. října 2022 pravomocně schválen Národní bankou Slovenska (dále jen **NBS**), příslušným orgánem Slovenské republiky podle § 120 odst. 1 Zákona o cenných papírech pro účely Nařízení o prospektu. Tento Základní prospekt nebude registrován, povolen ani schválen žádným orgánem jiného státu; Emitent může požádat NBS o oznámení schválení tohoto Základního prospektu České národní bance (dále jen **ČNB**) jako příslušnému orgánu České republiky podle Nařízení o prospektu. Základní prospekt podléhá následnému zveřejnění ve smyslu článku 21 Nařízení o prospektu.

NBS schválila tento Základní prospekt pouze jako dokument, který splňuje normy úplnosti, srozumitelnosti a konzistentnosti uložené Nařízením o prospektu. Schválení ze strany NBS by nemělo být považováno za potvrzení Emitenta nebo Ručitele ani za potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu.

Základní prospekt je platný do 4. října 2023. Povinnost vypracovat dodatek k Základnímu prospektu v případě nového významného faktoru, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti se po skončení doby platnosti Základního prospektu již neuplatní.

Investování do Dluhopisů zahrnuje rizika. Potenciální investoři by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Potenciální investoři by měli vzít v úvahu rizika popsána v článku 2 Základního prospektu s názvem „Rizikové faktory“.

Celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Programu v žádném okamžiku nepřekročí 80 000 000 EUR (nebo ekvivalent v cizí měně). Minimální splatnost jakýchkoli Dluhopisů vydaných v rámci Programu je 12 měsíců. Maximální splatnost jakýchkoli Dluhopisů vydaných v rámci Programu není stanovena.

Emitent připraví a zveřejní pro každou Emisi v rámci Programu konečné podmínky (dále jen **Konečné podmínky**) a shrnutí (dále jen **Shrnutí**), bude-li vyžadováno podle platných právních předpisů. V Konečných podmínkách budou uvedeny i ty údaje emise Dluhopisů, které v době sestavování Základního prospektu nejsou známy nebo jsou uvedeny v Základním prospektu ve více alternativách. Konečné podmínky a (je-li to relevantní) Shrnutí budou předloženy NBS a zveřejněny v souladu s Nařízením o prospektu a spolu se Základním prospektem budou představovat ucelené informace o každé Emisi vydané v rámci Programu.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném volném trhu Burzy cenných papírov v Bratislave, a.s., se sídlem Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapsané v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sa, vložka číslo: 117/B (dále jen **BCPB**), která je regulovaným trhem pro účely směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů a o změně směrnic 2002/92/ES a 2011/61/EU (dále jen **MiFID II**), v souladu s příslušnými právními předpisy a pravidly burzy cenných papírů. Nelze zaručit, že BCPB Dluhopisy k obchodování přijme.

Částky splatné z Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem budou vypočítávány mimo jiné podle evropské mezibankovní nabídkové sazby (*Euro Interbank Offered Rate*) (dále jen **EURIBOR**), kterou v současnosti spravuje Evropský ústav pro peněžní trhy (*European Money Maker Institute*) (dále jen **EMMI**) a která je považována za referenční hodnotu pro účely nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen **Nařízení o referenčních hodnotách**), pokud tak bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu spadá sazba EURIBOR do působnosti Nařízení o referenčních hodnotách. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je EMMI zařazen do registru administrátorů a referenčních hodnot vedeného Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (*European Securities and Market Authority*) (dále jen **ESMA**) podle článku 36 Nařízení o referenčních hodnotách.

Základní prospekt ze dne 27. září 2022.

Aranžér

J&T IB and Capital Markets, a.s.

Hlavní manažer

J&T BANKA, a.s.

OBSAH

Článek

Strana

1.	Všeobecný popis programu.....	1
2.	Rizikové faktory	4
2.1	Rizikové faktory související s Emitentem	4
2.2	Rizikové faktory související s Ručitelem	5
2.3	Rizikové faktory související se Skupinou CPI PG	5
2.4	Rizikové faktory spojené s Dluhopisy.....	20
2.5	Rizikové faktory spojené s Ručením a Zajištěním zástavními právy.....	23
3.	Prohlášení odpovědnosti.....	26
4.	Popis ručitelského prohlášení	27
5.	Dokumenty zahrnuté prostřednictvím odkazu	30
6.	Dostupné dokumenty	31
7.	Společné podmínky.....	32
7.1.	Údaje o cenných papírech	32
7.2.	Podmínky Nabídky.....	73
7.3.	Dodatečné informace.....	76
8.	Formulář konečných podmínek.....	78
9.	Informace o Emitentovi	86
9.1	Schválení auditorů.....	86
9.2	Rizikové faktory související s Emitentem	86
9.3	Informace o emitentovi.....	86
9.4	Historie a vývoj emitenta.....	87
9.5	Přehled obchodních činností Emitenta	88
9.6	Hlavní trhy, na kterých Emitent působí.....	88
9.7	Organizační struktura Emitenta	88
9.8	Informace o trendech.....	88
9.9	Prognózy nebo odhady zisku.....	88
9.10	Administrativní, řídicí a dozorové orgány Emitenta	89
9.11	Finanční informace týkající se aktiv a pasiv emitenta, finanční situace a zisků a ztrát	90
9.12	Soudní a rozhodčí řízení.....	92
9.13	Významná změna ve finanční situaci Emitenta.....	92
9.14	Významné smlouvy.....	92
9.15	Zveřejněné dokumenty	92
10.	Popis skupiny CPI PG.....	93
10.1	Sektory.....	108
10.2	Přehled finančních a provozních výsledků.....	115
10.3	Přehled zadlužení	118
10.4	Přechod na nové zdroje energie a oběhové hospodářství	123
10.5	Hlavní akcionáři	125
10.6	Členové představenstva CPI PG a Management Skupiny CPI PG.....	127
10.7	Zásady správy a řízení společností	130
10.8	Zásady	130
10.9	Řízení rizik	133
10.10	Soudní spory.....	134
10.11	Zaměstnanci.....	137
10.12	Nedávný vývoj v první polovině roku 2022.....	137

11.	Informace o ručiteli.....	141
11.1	Oprávnění auditoři.....	141
11.2	Rizikové faktory spojené s Ručitelem.....	141
11.3	Údaje o Ručiteli.....	141
11.4	Popis činnosti podnikání Ručitele	142
11.5	Hlavní trhy a postavení Ručitele	143
11.6	Organizační struktura Ručitele	143
11.7	Informace o trendech.....	143
11.8	Prognózy nebo odhady zisku.....	143
11.9	Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele	143
11.10	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele	145
11.11	Soudní a rozhodčí řízení.....	146
11.12	Významná změna finanční pozice Ručitele.....	146
11.13	Významné smlouvy.....	146
12.	Všeobecné informace.....	147
13.	Upozornění a omezení	150
14.	Zdanění, odvody a devizová regulace ve Slovenské republice.....	155
14.1	Zdanění a odvody ve Slovenské republice	155
14.2	Devizová regulace ve Slovenské republice	157
15.	Zdanění v České republice.....	158
16.	Seznam použitých definic, pojmů a zkratk	161

1. VŠEOBECNÝ POPIS PROGRAMU

Následující část obsahuje všeobecný popis Programu pro účely čl. 25 odst. 1 písm. b) Nařízení v přenesené pravomoci o prospektu. Všeobecný popis neposkytuje úplné informace o Programu a Dluhopisech.

Potenciální investoři by si měli před přijetím investičního rozhodnutí týkajícího se Dluhopisů pečlivě přečíst informace ve vztahu ke konkrétní Emisi uvedené v dalších částech Základního prospektu i příslušné Konečné podmínky a (je-li to relevantní) Shrnutí.

HLAVNÍ STRANY

Emitent:	CPI Finco Slovakia a.s., se sídlem Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 10753/L.
Identifikátor právnické osoby Emitenta (LEI):	315700NADZZ4NVK0WO14
Ručitel:	Efimacor S.á.r.l., společnost založená a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (<i>société à responsabilité limitée</i>), se sídlem 40, rue de la Vallée, Lucemburk, L-2661, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v Obchodním rejstříku v Lucemburku (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod registračním číslem B 113459.
Identifikátor právnické osoby Ručitele (LEI):	3157001R7LSNVXJ0PU33.
Hlavní manažer:	J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, jednající v Slovenské republice prostřednictvím své organizační složky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B.
Aranžér:	J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 16661.
Agent pro zajištění:	J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731.
Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent:	J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, jednající v Slovenské republice prostřednictvím své organizační složky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693,

zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B.

Emitent je oprávněn jmenovat dalšího nebo dodatečného administrátora, agenta pro výpočty a/nebo kotačního agenta.

PROGRAM

Popis Programu:	Program emise dluhopisů do výše 80 000 000 EUR, v rámci kterého může Emitent průběžně nebo opakovaně podle právních předpisů Slovenské republiky vydávat Dluhopisy zajištěné ručitelským prohlášením vydaným společností Efimacor S.á.r.l. a určitými zástavními právy.
Objem programu:	Celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Programu nikdy nepřesáhne 80 000 000 EUR.
Schválení a doba trvání Programu:	Zřízení Programu bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 13. září 2022 a rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 13. září 2022. Program se stanovuje na dobu 10 let.
Distribuce:	Dluhopisy budou nabízeny na primárním a sekundárním trhu ve formě veřejné nabídky v Slovenské republice a/nebo České republice prostřednictvím Hlavního manažera nebo jiných finančních zprostředkovatelů. Hlavní manažer bude vykonávat činnosti spojené s emisí a upisováním Dluhopisů v rámci primární nabídky (upisování).
Měny:	Dluhopisy budou denominovány v eurech (EUR).
Lhůty splatnosti:	Dluhopisy budou mít lhůty splatnosti uvedené v příslušných Konečných podmínkách. Minimální splatnost jakýchkoli Dluhopisů je 12 měsíců, maximální splatnost nebyla stanovena.
Emisní kurz	Dluhopisy budou vydávány za emisní kurz uvedený v příslušných Konečných podmínkách. Příslušný emisní kurz jakýchkoliv Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Pokud je to relevantní, k příslušnému emisnímu kurzu jakéhokoli Dluhopisu vydaného po Datu emise bude připočítán odpovídající akumulovaný úrokový výnos.
Forma a podoba Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako zaknihované cenné papíry na doručitele podle právních předpisů Slovenské republiky. V souvislosti s Dluhopisy nebudou vydávány žádné hromadné listiny, konečné certifikáty ani kupony.
Výnos Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako dluhopisy s (i) pevnou úrokovou sazbou po celou dobu jejich existence nebo (ii) pohyblivou úrokovou sazbou

stanovenou jako součet Referenční sazby a Marže uvedené v Konečných podmínkách.

Předčasné splacení na žádost Majitelů dluhopisů:

Nastane-li Změna akciového podílu, je každý Majitel dluhopisů oprávněn podle podmínky 15.3 Společných podmínek požádat Emitenta, aby odkoupil všechny Dluhopisy, které vlastní, a Emitent je povinen tyto Dluhopisy odkoupit za ceny uvedené v Konečných podmínkách.

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent může dle podmínky 15.2 Společných podmínek předčasně splatit zbývající Dluhopisy (částečně nebo úplně) za předpokladu, že toto rozhodnutí oznámí Majitelům dluhopisů.

Zdanění a žádné navýšení z důvodu srážkové daně:

Při splacení Jmenovité hodnoty a výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů se z plateb budou provádět srážky daní, odvodů nebo jiných poplatků, které budou vyžadovány právními předpisy Slovenské republiky účinnými ke Dni výplaty.

Bude-li jakákoli srážka daní, odvodů nebo jiných poplatků vyžadována právními předpisy Slovenské republiky účinnými ke Dni výplaty, Emitent nebude povinen uhradit příjemcům plateb žádné další částky z titulu náhrady těchto srážek, daní, odvodů nebo poplatků.

Porušení povinností vůči ostatním věřitelům (cross default):

Dluhopisy obsahují ustanovení o porušení povinností vůči ostatním věřitelům a křížové akceleraci.

Status závazků:

Závazky z Dluhopisů představují přímé, všeobecné, nepodmíněné, nepodřízené a zajištěné závazky Emitenta. Dluhopisy mají a budou mít mezi sebou stejné postavení (*pari passu*) a alespoň stejné postavení (*pari passu*) se všemi současnými a budoucími přímými a podobně zajištěnými závazky Emitenta, které mají stejné postavení v likvidaci nebo v konkurzu, s výjimkou závazků, se kterými se zachází přednostně podle platných kogentních právních předpisů.

Ručení:

Za Dluhopisy bude podle právních předpisů Slovenské republiky bezpodmínečně a neodvolatelně ručit Ručitel na základě Ručitelského prohlášení.

Zajištění:

Dluhopisy budou kromě Ručitelského prohlášení Ručitele zajištěny i zástavními právy prvního pořadí k (i) akciím Ručitele ve společnosti CPI PG, (ii) pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a půjček poskytnutých Emitentem, (iii) pohledávkám z bankovního účtu Emitenta, (iv) pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a půjček poskytnutých Českým emitentem, (v) pohledávkám z bankovního účtu Českého emitenta a (vi) pohledávkám z bankovního účtu Ručitele.

Úvěrové a indikativní ratingy:

Dluhopisům nebyl přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ze dne 16. září 2009 o ratingových agenturách. Dluhopisy nemají samostatný rating ani se neočekává, že jim bude rating přidělen.

Kótování a přijetí k obchodování:	Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném volném trhu BCPB v souladu s příslušnými právními předpisy a pravidly burzy cenných papírů.
Vypořádání:	Primární vypořádání Dluhopisů se bude provádět prostřednictvím společnosti Centrální depozitár cenných papírov SR, a.s.
Rozhodné právo:	Dluhopisy, Ručení, Program a všechny mimosmluvní závazky z nich vyplývající nebo s nimi související se řídí a vykládají v souladu s právními předpisy Slovenské republiky. Zástavní práva se budou řídit českým právem, slovenským právem nebo právem Lucemburského velkovévodství v závislosti na umístění zástavy nebo právního řádu zástavce, jak je blíže uvedeno ve Společných podmínkách.
Omezení prodeje v USA:	Nařízení S (<i>Regulation S</i>), kategorie 2 zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole Základního prospektu.

Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo údaje uvedené v tomto Základním prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající ze Základního prospektu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením.

Níže popsané rizikové faktory jsou řazeny podle jejich významu, pravděpodobnosti jejich výskytu a očekávaného rozsahu jejich negativního dopadu na Majitele Dluhopisů. Rizikové faktory jsou uvedeny v omezeném počtu kategorií v závislosti na jejich povaze. V každé kategorii jsou jako první uvedeny nejdůležitější rizikové faktory.

2.1 Rizikové faktory související s Emitentem

Z pohledu Emitenta existují následující hlavní rizikové faktory, které mohou nepříznivě ovlivnit jeho finanční a hospodářskou situaci, podnikání a schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů:

Riziko sekundární závislosti

Emitent je zcela ve vlastnictví Ručitele. Z tohoto důvodu je vystaven riziku sekundární závislosti na rizicích spojených s Ručitelem a jeho přidruženými společnostmi a skupinami společností, zejména Skupinou CPI PG (jak je definována níže), jejíž činnost zahrnuje investice do sektoru nemovitostí v Evropě. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině CPI PG mohou všechny s ní související rizikové faktory popsané níže nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů.

Riziko účelově založené společnosti

Emitent je společností založenou za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže vytvářet zdroje na splácení dluhů z Dluhopisů z jiných činností. Dluhopisy jsou rovněž strukturálně podřízeny závazkům Skupiny CPI PG, neboť v případě realizace zástavy, zrušení, likvidace, reorganizace nebo nucené správy člena Skupiny CPI PG nebo jiného úpadkového nebo insolvenčního řízení ve vztahu k němu by všichni věřitelé takové společnosti měli nárok na plnění z jejího majetku v plném rozsahu dříve, než by měli na jakékoli plnění nárok její akcionáři. Schopnost Emitenta financovat případné platby, které by mohl být povinen provádět v souvislosti s Dluhopisy nebo svou

běžnou činností, je proto závislá na tom, zda obdrží rozdělované částky od Ručitele nebo jeho dceřiných společností, a závisí tedy na jejich pokračující činnosti a platební schopnosti.

2.2 Rizikové faktory související s Ručitelem

Riziko sekundární závislosti

Ručitel je holdingovou společností. Z tohoto důvodu je vystaven riziku sekundární závislosti na rizicích souvisejících s jeho přidruženými společnostmi, zejména Skupinou CPI PG (jak je definována níže), jejíž činnost zahrnuje investice do sektoru nemovitostí v Evropě. Vzhledem k závislosti Ručitele na Skupině CPI PG mohou všechny s ní související rizikové faktory popsané níže nepříznivě ovlivnit schopnost Ručitele splácet své závazky z Finanční záruky.

Riziko holdingové společnosti

Vzhledem k tomu, že Ručitel je holdingovou společností držící majetkové účasti v jiných společnostech, je závislý na příjmech vytvářených jejich prostřednictvím, zejména prostřednictvím Skupiny CPI PG. Dluhopisy jsou rovněž strukturálně podřízeny závazkům Skupiny CPI PG a závazkům dalších společností, v nichž Ručitel drží majetkovou účast, neboť v případě realizace zástavy, zrušení, likvidace, reorganizace nebo nucené správy člena Skupiny CPI PG či jiné společnosti, v níž Ručitel drží majetkovou účast nebo jiného úpadkového nebo insolvenčního řízení ve vztahu k nim by všichni věřitelé takové společnosti měli nárok na plnění z jejího majetku v plném rozsahu dříve, než by měli na jakékoli plnění nárok její akcionáři. Schopnost Ručitele financovat případné platby, které by mohl být povinen provádět v souvislosti s Dluhopisy nebo svou běžnou činností, je proto závislá na tom, zda obdrží rozdělované částky od svých dceřiných společností, a závisí tedy na jejich pokračující činnosti a platební schopnosti.

2.3 Rizikové faktory související se Skupinou CPI PG

Rizika související s trhy, na nichž Skupina CPI PG působí, a současnou politickou situací

Skupina CPI PG významně investuje a provozuje činnost na rozvíjejících se trzích

Investoři na nově vznikajících a rozvíjejících se trzích, jako jsou regiony střední a východní Evropy („CEE“), na nichž CPI PROPERTY GROUP S.A., zapsaná v obchodním rejstříku pro Lucembursko pod č. 102254, se sídlem na adrese 40, rue de la Vallée, L-2661 Lucembursko (dále jako „CPI PG“) a její dceřiné společnosti (dále společně jako „**Skupina CPI PG**“) v rámci Skupiny CPI PG působí, by si měli být vědomi skutečnosti, že tyto trhy jsou vystaveny větším právním, ekonomickým, daňovým a politickým rizikům než vyspělé trhy a podléhají rychlým a někdy nepředvídatelným změnám. V důsledku toho jsou investice do cenných papírů emitentů s významným působením na nově vznikajících nebo rozvíjejících se trzích spojeny s vyšší mírou rizika, než je tomu v případě investic do cenných papírů emitentů působících převážně v zemích západní Evropy nebo v rámci jiných obdobných jurisdikcí.

Činnost Skupiny CPI PG ve střední a východní Evropě je vystavena rizikům, která jsou společná všem regionům, jež v nedávné době prošly nebo procházejí politickými, hospodářskými nebo sociálními změnami, včetně kolísání měny, vyvíjejícího se regulačního prostředí, inflace, hospodářského poklesu, narušení místního trhu, pracovních nepokojů, změn disponibilního příjmu nebo hrubého domácího produktu, změn úrokových sazeb a daňové politiky a dalších podobných faktorů. Politická nebo ekonomická nestabilita vyplývající z výskytu kteréhokoli z těchto rizik může negativně ovlivnit trh s nemovitostmi ve střední a východní Evropě. V důsledku toho může být výkonnost Skupiny CPI PG významně ovlivněna událostmi v tomto regionu, které jsou mimo její kontrolu, jako např. všeobecný hospodářský pokles, politická nestabilita, změny regulačních požadavků a platných zákonů (včetně těch, které se týkají zdanění), situace na finančních trzích a kolísání úrokových sazeb a inflace. Takové události by mohly snížit příjmy Skupiny CPI PG z pronájmu a/nebo tržní hodnotu jejich nemovitostí, což by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Investoři by měli vést v patrnosti, že vzhledem k rychlým změnám, jimž rozvíjející se ekonomiky podléhají, mohou zde uvedené informace poměrně rychle zastarat. Měli by proto věnovat zvláštní pozornost hodnocení souvisejících rizik a musí sami rozhodnout, zda je jejich investice s ohledem na tato rizika vhodná. Obecně platí, že investice na rozvíjejících se trzích jsou vhodné pouze pro zkušené

investory, kteří plně chápou význam souvisejících rizik, a investorům se důrazně doporučuje, aby investici do Dluhopisů před její realizací konzultovali se svými právními a finančními poradci.

Skupina CPI PG čelí obchodním rizikům vyplývajícím z rozhodnutí centrálních bank v oblasti měnové politiky. Jakékoli zvýšení úrokových sazeb by mohlo mít podstatné nepříznivé dopady na trhy s nemovitostmi a na Skupinu

Centrální banky na celém světě v posledních letech uplatňují bezprecedentní soubor opatření měnové politiky obecně označovaný jako kvantitativní uvolňování. Tato opatření obecně spočívají v nákupu státních a jiných cenných papírů v držení komerčních bank a dalších subjektů soukromého sektoru centrálními bankami s cílem stimulovat ekonomiku zvýšením objemu likvidity, kterou mají banky k dispozici pro další úvěrování podniků. Dále v reakci na ekonomické dopady pandemie koronaviru (dále jen „Covid-19“) přijaly v roce 2020 a 2021 centrální banky po celém světě, včetně České národní banky a Evropské centrální banky, řadu opatření, která měla podpořit likviditu bankovního sektoru. Tato opatření zahrnovala snížení úrokových sazeb na historicky nejnižší úroveň. Zapojením do kvantitativního uvolňování a udržováním úrokových sazeb na historicky nízké úrovni vytvořily centrální banky prostředí, které ovlivnilo realitní společnosti v řadě ohledů. Mimo jiné je díky tomu pro Skupinu snazší získávat nové finanční prostředky a refinancovat stávající závazky. Přispělo to rovněž k růstu cen aktiv, včetně nemovitostí, a tím i ke zhodnocení portfolia nemovitostí Skupiny.

Pokud centrální banky začnou zpřísnovat měnovou politiku a v konečném důsledku zvýší úrokové sazby na úroveň více odpovídající historickým průměrům, činnost Skupiny CPI PG to pravděpodobně zasáhne v mnoha ohledech. V průběhu roku 2021 zahájila Česká národní banka zvyšování úrokových sazeb, přičemž dvoutýdenní repo sazba dosáhla v [květnu 2022 úrovně 5,75 % p.a.]¹ Náklady, za které je Skupina CPI PG schopna získat nové financování a refinancovat své stávající závazky, se zvýší. Ceny aktiv mohou ze současně vysoké úrovně klesnout, což by mohlo vést ke snížení hodnoty portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG. Navíc vzhledem k tlumícímu účinku, který přísnější měnová politika obvykle mívá na celou ekonomiku, budou mít domácnosti v průměru pravděpodobně nižší disponibilní příjem, což může mít dopad na výsledky nájemců Skupiny CPI PG. Pokud by tedy centrální banky začaly zpřísnovat měnovou politiku, mohlo by to různými způsoby významně negativně ovlivnit podnikatelské aktivity, výsledky hospodaření, čistá aktiva, finanční situaci nebo peněžní toky Skupiny CPI PG.

Na nemovitosti Skupiny CPI PG se obecně vztahují pravomoci státních orgánů v oblasti vyvlastnění nebo nařízení povinného výkupu

Za určitých okolností mohou být nemovitosti Skupiny CPI PG (každá jednotlivě jako „Nemovitost“ a společně jako „Nemovitosti“) předmětem vyvlastnění, například pro účely dokončení staveb, projektů v oblasti revitalizace nebo výstavby infrastruktury ve veřejném zájmu. Obvykle musí být vlastníkovi nemovitosti vyplacena náhrada, nicméně nelze zaručit, že náhrada za vyvlastnění bude za všech okolností přiměřená. Takové události by mohly snížit příjmy Skupiny CPI PG z pronájmu a/nebo hodnotu jejího portfolia nemovitostí, což by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Probíhající celosvětová pandemie onemocnění Covid-19 vedla ke značné volatilitě na finančních a jiných trzích a může mít i nadále negativní vliv na podnikání a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG

Propuknutí pandemie onemocnění Covid-19 spolu s opatřeními zaměřenými na zmírnění jeho dalšího šíření, jako je omezení zahraničního i tuzemského cestovního ruchu, zavádění karantén, dlouhodobé uzavření pracovišť a maloobchodního a pohostinského sektoru, zákaz vycházení nebo jiná opatření k omezení fyzického kontaktu mají podstatný nepříznivý vliv na světovou ekonomiku a mezinárodní finanční trhy a mohou významně negativně ovlivnit podnikání Skupiny CPI PG.

Probíhající pandemie onemocnění Covid-19 by mohla významně ovlivnit řadu faktorů, které jsou důležité pro úspěšné podnikání Skupiny CPI PG. Příkladem lze uvést různá opatření a omezení, která zavedly země po celém světě ve snaze zpomalit šíření onemocnění Covid-19 a která mají významný negativní dopad na světovou ekonomiku. Pokud zůstanou v platnosti nebo pokud budou zavedena další opatření a omezení, může to mít za následek vážnou celosvětovou recesi a finanční krizi. Mnoho podniků bylo a mohlo by být nuceno ukončit činnost, což by vedlo k dalšímu nárůstu nezaměstnanosti a poklesu

¹

Bude případně dále upraveno.

spotřebitelských výdajů. Takový vývoj by mohl mít řadu významných negativních dopadů na podnikání Skupiny CPI PG, včetně těch následujících:

- pro některé nájemce nemovitostí Skupiny CPI PG by mohlo být stále obtížnější platit nájemné, což by vedlo k nárůstu opožděných plateb a následnému snížení peněžních toků Skupiny CPI PG;
- jiní nájemci v nemovitostech Skupiny CPI PG se mohou ocitnout v úpadku a/nebo si již nebudou moci dovolit platit nájemné a budou nuceni se vystěhovat, čímž se tok příjmů Skupiny CPI PG dále sníží. V důsledku toho může být Skupina CPI PG konfrontována s nižší mírou obsazenosti nebo s nutností snížit ve svých nemovitostech ceny nájemného;
- pandemie onemocnění Covid-19 může mít negativní dopad na ceny pronájmů a prodejní ceny a celkovou poptávku, což může rovněž ovlivnit příjmy, peněžní toky a ziskovost Skupiny CPI PG a hodnotu nemovitostí, které vlastní. Utlumená hospodářská aktivita by mohla Skupině CPI PG ztížit prodej nemovitostí za očekávané ceny, případně prodej nemovitostí jako takový; a
- k 31. prosinci 2021 tvoří hotely přibližně 5,9 procent portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG z hlediska [●], přičemž činnost Skupiny CPI PG v této oblasti je závislá na firemních výdajích a cestovním ruchu, které by mohly být významně ovlivněny výrazným poklesem poptávky, což by mělo přímý dopad na obsazenost, a tedy i ziskovost hotelového portfolia Skupiny CPI PG.

Maloobchodní nemovitosti tvoří přibližně 21 procent portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG z hlediska hodnoty a zahrnují nákupní centra, maloobchodní zóny a prodejny potravin, které se nacházejí především v České republice, na Slovensku, v Polsku a Maďarsku. Přibližně 50 procent maloobchodního portfolia Skupiny CPI PG zůstalo otevřeno v roce 2021, protože mnoho maloobchodních nájemců Skupiny CPI PG bylo považováno za „nezbytné“ (včetně např. obchodů s potravinami, lékáren a obchodů s potřebami pro zvířata v zájmovém chovu umístěných v nákupních centrech a maloobchodních zónách Skupiny CPI PG) a bylo jim povoleno zůstat v provozu. Uzavřené jednotky zahrnují především jednotky v nákupních centrech Skupiny CPI PG, které nebyly místními samosprávami považovány za „nezbytné“. Skupina CPI PG nezaznamenala žádná významná zpoždění nebo odchylky v inkasu nájemného z kanceláří a otevřených maloobchodních jednotek a po celou dobu pandemie fakturovala a inkasovala nájemné běžným způsobem v naprosté většině svého portfolia. Skupina CPI PG během let 2020 a 2021 úzce spolupracovala s nájemci maloobchodních prostor, aby v případě potřeby ujednala slevy z nájemného, poskytla asistenci se státní podporou a/nebo provedla odklad neuhrazených plateb nájemného. V omezeném počtu případů namísto plateb nájemného inkasovala finanční zajištění nebo uplatňovala bankovní záruky. Celkem Skupina CPI PG v roce 2021 dohodla jednorázové slevy z nájemného ve výši 11,5 mil. EUR, což odpovídá méně než 3 procentům jejích hrubých příjmů, přičemž téměř všechny se týkaly maloobchodních jednotek, které byly v roce 2021 po nějakou dobu uzavřeny. I přesto procentuální míra výběru nájemného Skupiny CPI PG (před poskytnutím jednorázových slev souvisejících s Covid-19) v roce končícím 31. prosince 2021 činila 96,6 procent.

Celková likvidita Skupiny CPI PG k 31. prosinci 2021 dosáhla přibližně 1.212 mil. EUR a zahrnovala revolvingový úvěr ve výši 700 mil. EUR splatný v roce 2026 a hotovost a peněžní ekvivalenty ve výši 505 mil. EUR. K celkem 70 procentům aktiv Skupiny CPI PG bylo k 31. prosinci 2021 nebylo zřízeno věcněprávní zatížení.

Skupina CPI PG proto neočekává, že by pandemie Covid-19 měla vliv na její schopnost pokračovat v činnosti. V rámci svých finančních závazků má značnou rezervu a je i nadále odhodlána dodržovat svou finanční politiku. Skupina CPI PG nicméně přehodnocuje a mění priority svých kapitálových výdajů a rozvojových plánů a rovněž přijímá opatření ke snížení režijních a dalších nákladů.

Rozsah dopadu pandemie Covid-19 na Skupinu CPI PG je v současné době velmi nejistý a závisí na řadě faktorů, jako je délka trvání a rozsah pandemie a vhodnost a účinnost opatření přijatých orgány v reakci na ni. Pokračující šíření pandemie Covid-19 a výskyt nebo eskalace jednoho nebo více výše uvedených jevů mohou dále významně nepříznivě ovlivňovat její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření. Dopad pandemie Covid-19, včetně opatření k zamezení šíření viru přijatých vládami a úřady v jurisdikcích, v nichž Skupina CPI PG působí, krom toho může vést ke zvýšení dalších souvisejících rizik popsaných v tomto oddílu s titulem „Rizikové faktory“, včetně zvýšení pravděpodobnosti, ale i závažnosti těchto negativních dopadů.

Rizika spojená s rusko-ukrajinským konfliktem

V důsledku nedávného vojenského vpádu Ruska na Ukrajinu zavedly EU, Spojené státy a vlády několika dalších zemí přísné hospodářské sankce proti Rusku a ruským zájmům a rozšířily kontroly vývozu vztahující se na vybrané výrobky a průmyslová odvětví. I když je obtížné předvídat dopad dosud oznámených sankcí a kontrol na Skupinu CPI PG, tato a jakákoli další opatření nebo kroky přijaté jakoukoli vládou, stejně tak jako jakákoli odvetná opatření přijatá vládou Ruska nebo jiných zemí (například omezení dodávek ropy a plynu do zemí v regionu a EU), by mohly nepříznivě ovlivnit makroekonomické podmínky, vyvolat nestabilitu na regionální úrovni, zvýšit náklady Skupiny CPI PG a jejich zákazníků a narušit dodávky určené Skupině CPI PG, což by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky hospodaření. Je třeba zmínit, že Skupina CPI PG již vlastní jeden hotel v Moskvě, jehož hodnota byla k 31. prosinci 2021 oceněna na přibližně 17 milionů EUR, což představovalo méně než 0,1 procent z celkového realitního portfolia nemovitostí. K 31. prosinci 2021 se přibližně 99,9 procent celkového realitního portfolia Skupiny CPI PG nacházelo v Evropské unii/EHP.

Rizika související s obchodní činností a odvětvím Skupiny CPI PG

Skupina CPI PG je vystavena obecným rizikům v oblasti komerčních nemovitostí, včetně rizik spojených s ekonomickým, demografickým a tržním vývojem

Skupina CPI PG je vystavena všem rizikům spojeným s podnikáním v oblasti vlastnictví, správy a užívání komerčních a rezidenčních nemovitostí. Její výsledky mohou být nepříznivě ovlivněny nadměrnou nabídkou nebo poklesem na trhu komerčních nemovitostí obecně nebo v těch městech, ve kterých se nemovitosti nacházejí. Například příjmy z pronájmu a tržní hodnota nemovitostí jsou obecně ovlivňovány celkovou situací hospodářství v rámci EU a na národní a lokální úrovni, včetně růstu hrubého domácího produktu („HDP“), inflace a změn úrokových sazeb. Změny HDP mohou mít rovněž vliv na úroveň zaměstnanosti, což zase může ovlivnit schopnost nájemců plnit své závazky vůči Skupině CPI PG z titulu nájemného a mít dopad na poptávku po prostorách obecně. Nelze zaručit, že Skupina CPI PG bude schopna udržet současnou vysokou míru obsazenosti, výši nájemného a podmínky pronájmu svých nemovitostí i do budoucna.

Další faktory s případným dopadem na hodnotu nemovitostí jsou obecnějšího charakteru jako např. hospodářské podmínky na státní, regionální nebo místní úrovni (včetně uzavírání klíčových podniků, zpomalení odvětví, míry nezaměstnanosti a jakýchkoli cyklických vzorců souvisejících s těmito trendy), dále pak místní podmínky v oblasti nemovitostí (například rovnováha mezi nabídkou a poptávkou), demografické faktory, důvěra spotřebitelů, vkus a preference spotřebitelů, změny ve vládních nařízeních, včetně retrospektivních změn stavebních předpisů, předpisy v oblasti územního plánování a daňové předpisy, potenciální legislativa nebo závazky v oblasti ochrany životního prostředí, dostupnost refinancování a změny v úrovni úrokových sazeb nebo výnosů požadovaných investory orientovanými na lukrativní komerční nemovitosti.

Poptávka po komerčních nemovitostech a schopnost těchto nemovitostí vytvářet příjem a udržovat tržní hodnotu vychází z řady faktorů, včetně:

- ekonomického a demografického prostředí;
- nezbytné renovace volných jednotek před jejich opětovným pronajmutím;
- úvěrového rizika nájemců;
- trendů na pracovišti, včetně míry růstu, práce na dálku a využívání konceptu sdílených prostor nájemci;
- místní infrastruktury a přístupu k veřejné dopravě;
- konkurenčního prostředí a
- očekávání nájemců ohledně kvality a údržby prostor.

Jakékoli zhoršení poptávky může mít za následek zvýšený tlak na nabídku finančních a jiných pobídek novým a stávajícím nájemcům, což zase může vést k celkovému negativnímu dopadu na čisté příjmy z pronájmu v důsledku zvýšení provozních nákladů. Výskyt některého z výše uvedených faktorů nebo

jejich kombinace může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu nemovitostí, na možnost zvýšení nájemného v návaznosti na jeho revizi a schopnost Skupiny CPI PG prodat své nemovitosti za příznivých podmínek, případně je vůbec prodat. Jakékoli poklesy čistých příjmů z nájemného, hodnoty nemovitostí nebo schopnosti Skupiny prodat své nemovitosti by mohly mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta platit úroky a/nebo jistinu z Dluhopisů.

Výkonnost portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG je vystavena riziku koncentrace

Portfolio nemovitostí Skupiny CPI PG je vystaveno riziku koncentrace, neboť se jeho významná část nachází v omezeném počtu zemí a měst, mimo jiné zejména v Berlíně a České republice. K 31. prosinci 2021 se 83 procent portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG nacházelo v České republice, Německu a Polsku. Výkonnost portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG může být disproporčně zasazena událostmi nebo vývojem trhu, ke kterým dochází v konkrétních zemích nebo městech, nebo vývojem, který se týká určitých typů komerčních nebo rezidenčních nemovitostí. Tento vývoj může mít za následek méně výhodné podmínky pronájmu, zvýšenou míru neobsazenosti a sníženou úroveň nájemného v rámci portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG, což by mohlo mít významný nepříznivý vliv na její podnikatelskou činnost, výsledky hospodaření a finanční situaci.

Jakýkoli pokles obsazenosti může mít přímý dopad na peněžní toky Skupiny CPI PG

Skupina CPI PG investuje do nemovitostí a významná část jejích peněžních toků plyne z nájemného od nájemců jejích nemovitostí. Jakýkoli významný pokles úrovně obsazenosti nemovitostí by mohl mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta platit úroky z Dluhopisů. Faktory ovlivňující obsazenost mohou mimo jiné zahrnovat:

- stáří, kvalitu a design nemovitosti ve vztahu ke srovnatelným nemovitostem na místním trhu;
- umístění nemovitosti ve vztahu k veřejné dopravě;
- úroveň údržby nemovitosti a péče o ni, včetně veškerých prací prováděných externími poskytovateli služeb a
- vnímání bezpečnosti, pohodlí a atraktivity nemovitosti.

Míra obsazenosti napříč celým portfoliem Skupiny CPI PG zůstala stabilní (včetně maloobchodního segmentu, který čelil značným výzvám v důsledku pandemie Covid-19). K 31. prosinci 2021 míra obsazenosti činila 93,8 procent oproti 93,7 procentům k 31. prosinci 2020. Nelze nicméně zaručit, že nájemci své nájemní smlouvy po skončení jejich platnosti obnoví za podmínek výhodných pro Skupinu CPI PG, nebo pokud tak neučiní, nelze zaručit, že se najdou noví nájemci s rovnocenným postavením (nebo jakékoli noví nájemci), kteří je nahradí.

Pokud by se Skupině CPI PG nepodařilo udržet odpovídající úroveň obsazenosti, mohlo by to mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost kteréhokoli jejího člena inkasovat platby nájemného. Nadto by příslušný člen Skupiny CPI PG nadále čelil fixním nákladům (až na určité výjimky) na poplatky za služby ve vztahu k případným neobsazeným jednotkám, čímž by se snížily částky, které jsou k dispozici na platby úroků z Dluhopisů.

Finanční výkonnost Skupiny CPI PG závisí na její schopnosti získat a udržet si nájemce, přičemž tato schopnost může být narušena v důsledku zvýšené konkurence ze strany jiných vlastníků, provozovatelů a developerů

Skupina CPI PG čelí konkurenci ze strany jiných vlastníků nemovitostí, jejich provozovatelů a developerů. O nájemce soutěží s místními developery, soukromými investory, nemovitostními fondy a dalšími vlastníky maloobchodních nemovitostí. Ke vstupu na trh s nemovitostmi existuje kromě kapitálových požadavků jen málo dalších překážek. Nemovitosti ve vlastnictví některých konkurentů Skupiny CPI PG mohou být v porovnání s jejími nemovitostmi novější, lépe umístěné nebo v lepším stavu.

Soutěž o nájemce může rovněž negativně ovlivnit schopnost Skupiny CPI PG optimalizovat skladbu nájemníků, získat nové a udržet si ty stávající a může mít negativní vliv na podmínky nájemních smluv, včetně výše nájemného účtovaného Skupinou CPI PG a pobídek poskytovaných nájemcům, což může mít nepříznivý dopad na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Ocenění portfolia nemovitostí Skupiny CPI PG představují analýzy a názory nezávislých odborníků a nemusí přesně odrážet jejich současnou nebo budoucí hodnotu

Finanční výkazy Skupiny CPI PG odrážejí ocenění nemovitostí provedená externími oceňovateli a nejsou zárukou současné nebo budoucí hodnoty. Externí oceňovatel může ve svém znaleckém posudku dospět k odlišnému závěru než jiný externí oceňovatel téže nemovitosti a stejně tak může tentýž externí oceňovatel dospět k odlišnému závěru v různých časových obdobích. Tyto rozdíly mohou být způsobeny použitím různých metodik a předpokladů.

Jakákoli změna metodiky oceňování může mít za následek zisk nebo ztrátu v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát Skupiny CPI PG, a to na základě změny ocenění jednotlivých nemovitostí ve srovnání s předchozími oceněními. Nelze zaručit, že by se případné přecenění mohlo realizovat při prodeji třetím osobám.

Ocenění nemovitostí provedená jakýmkoli externím znalcem a zohledněná ve finančních výkazech Skupiny CPI PG mohou být vyšší nebo nižší než skutečná výše čistých výnosů, které by byly realizovány z příslušné nemovitosti v okamžiku případného prodeje, a mohou v průběhu času kolísat. Tyto výkyvy mohou být způsobeny faktory, na něž nemá Skupina CPI PG vliv. Čistý výnos realizovaný z jakéhokoli budoucího prodeje se může od příslušného ocenění lišit a tyto odchylky mohou být významné a příslušný člen Skupiny CPI PG nemusí být schopen realizovat plnou hodnotu nemovitosti uvedenou v jakékoli zprávě o ocenění. To by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit jistinu Dluhopisů v plné výši.

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Skupiny CPI PG byl a může být významně ovlivněn změnami reálné tržní hodnoty nemovitostí

Investiční nemovitý majetek Skupiny CPI PG je zpravidla každoročně přeceněn v souladu se standardem IAS 40 na příslušnou tržní hodnotu k datu vykazování. Vzhledem k tomu, že změny reálné hodnoty investičního nemovitého majetku se vykazují v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát Skupiny CPI PG za období, ve kterém vznikly, mohou takové nepeněžní zisky nebo ztráty z ocenění konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a rozvahu Skupiny CPI PG významně ovlivnit, a to v důsledku následného vlivu na nerozdělený zisk a vlastní kapitál.

Pokud se hodnota srovnatelných komerčních nemovitostí sníží, může Skupina CPI PG v budoucnu zaznamenat ztráty z přecenění a hodnota jejího portfolia nemovitostí může poklesnout. Takové události by mohly mít významný nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Na některé nemovitosti se vztahují určitá omezení vzniklá v minulosti v důsledku přijetí veřejných dotací

Společnost GSG Berlin (jak je definována níže) je součástí Skupiny CPI PG a vlastní a provozuje její nemovitosti v Berlíně. Viz část „Popis Skupiny CPI PG—Sektory—Kanceláře—Portfolio kancelářských nemovitostí v Berlíně”. Společnost GSG Berlin byla příjemcem dotací poskytovaných podle německého zákona o společném programu na zlepšení regionálních hospodářských struktur (*Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur”*), které jsou specifikovány strategickými rámci regionálního rozvoje (*Rahmenplan*) platnými po stanovená období. Nemovitosti, na něž byly tyto dotace použity, nadále podléhají určitým podmínkám a omezením, včetně výše nájemného a požadavků na nájemce.

Dodržování těchto omezení může po dobu jejich platnosti snížit schopnost Skupiny CPI PG dotčené nemovitosti plně využívat. Nadto existuje určitá nejistota ohledně jejich výkladu a doby platnosti a jakékoli porušení těchto povinností ze strany GSG Berlin může vést k úplnému nebo částečnému zrušení dotací na dotčené nemovitosti, v důsledku čehož může být společnost GSG Berlin nucena nahradit náklady příslušným orgánům veřejné správy. Nelze zaručit, že současný výklad nebude v důsledku interpretačních změn nebo změn v rámci příslušného orgánu následně zpochybněn.

Skupina CPI PG nemusí být schopna úspěšně získat od svých nájemců zpět náklady na provoz, údržbu a investiční výdaje

Na nemovitostech musí být za účelem jejich údržby a zajištění souladu s platnými právními předpisy prováděny udržovací práce a/nebo opravy. Taková opatření mohou být časově náročná a nákladná a mohou tak vzniknout rizika v podobě vyšších nákladů, než se předpokládalo, nebo nepředvídaných

dodatečných výdajů na údržbu, opravy nebo modernizaci, které nelze přenést na nájemce. Práce se navíc mohou zpozdit například kvůli špatnému počasí, nedostatečné výkonnosti nebo platební neschopnosti dodavatelů nebo zjištění nepředvídaných stavebních závad. Za běžných okolností může Skupina CPI PG tyto investiční výdaje financovat z peněžního toku plynoucího z nemovitostí. Pokud by se nezbytné investiční výdaje nerealizovaly, mohlo by to vést k poklesu hodnoty příslušných nemovitostí, což by mělo dopad na jejich likvidační hodnotu nebo hodnotu při refinancování a potažmo i na schopnost generovat dostatečné výnosy z refinancování při prodeji. Změny ve vládních nařízeních mohou vést k dodatečným požadavkům na investiční výdaje na modernizaci nebo údržbu nemovitostí, například na rekonstrukci za účelem splnění norem energetické účinnosti nebo požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví, u nichž nemusí být vždy možné, aby byly účtovány nájemcům.

Skupina CPI PG je vystavena rizikům spojeným s nemovitostmi v hotelovém sektoru

K 31. prosinci 2021 je 6 % nemovitostí Skupiny z hlediska jejich hodnoty provozováno Skupinou CPI PG nebo třetími osobami jako hotely. Viz část „*Popis Skupiny CPI PG—Sektory—Hotely a rezorty*“. Hodnotu a úspěšný provoz nemovitostí v hotelovém sektoru může nepříznivě ovlivnit řada faktorů. Některé z nich zahrnují obecné hospodářské podmínky, míra pracovních a volnočasových cest v místní ekonomice, franšizovou příslušnost hotelu, konkurenci, které hotel čelí, a atraktivitu jeho polohy.

Nepříznivé hospodářské a společenské podmínky, ať už místní nebo celostátní, mohou limitovat částku, kterou lze účtovat za pokoj, a mohou vést ke snížení obsazenosti. Podobné účinky může mít i výstavba nebo rozvoj konkurenčních hotelů. Aby bylo možné čelit konkurenci v tomto odvětví a udržet ekonomické hodnoty, je nutné neustále vynakládat prostředky na modernizaci, rekonstrukci a údržbu stávajících zařízení po celou dobu jejich předpokládané životnosti. Vzhledem k tomu, že hotelové pokoje jsou zpravidla pronajímány na krátkou dobu, hotely často reagují na nepříznivé ekonomické podmínky rychleji, přičemž na kvalitu služeb a ekonomické výsledky hotelu může mít vliv i jeho provozovatel. Hotelové odvětví má obecně sezónní charakter a tato sezónnost může způsobovat pravidelné výkyvy v příjmech hotelových nemovitostí z pronájmů pokojů a jiných výnosů, v obsazenosti, v cenách pokojů a v provozních nákladech. Poptávka po konkrétních ubytovacích kapacitách může být rovněž ovlivněna změnami v cestovních modelech a dalšími faktory. Jak se ukázalo v posledních letech, nepříznivý dopad na cestování, ať již v rámci volnočasových nebo pracovních cest, mohou mít také teroristické činy, epidemie nemocí a jiné potíže, které s hospodářským poklesem přímo nesouvisí, a proto by měly být jako potenciální faktor při hodnocení výkonnosti hotelové nemovitosti rovněž zohledněny.

Výnosy z hotelů Skupiny CPI PG k 31. prosinci 2021 činily 66,4 milionů EUR, představující 58,1 % nárůst oproti 43,7 milionů EUR k 31. prosinci 2020. Za celý rok 2021 činila průměrná obsazenost hotelů Skupiny CPI PG přibližně 24 % ve srovnání s 19 % v roce 2020. Čistý příjem z hotelů za rok 2021 vzrostl na 14 milionů EUR (oproti ztrátě 3 milionů EUR za rok 2020). Nejistota spojená s celosvětovou pandemií onemocnění Covid-19 však přetrvává a může nadále v budoucnu vést k přetrvávající volatilitě na trhu hotelových služeb. Viz „*—Probíhající celosvětová pandemie onemocnění Covid-19 vedla ke značné volatilitě na finančních a jiných trzích a může mít i nadále negativní vliv na podnikání a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG*“.

Nepříznivé změny kteréhokoli z výše popsaných faktorů by mohly negativně ovlivnit příjmy z hotelových nemovitostí Skupiny, což by následně mohlo mít vliv na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Rizika související s expanzí a hospodářským růstem Skupiny CPI PG

Strategie Skupiny CPI PG předpokládá další možné selektivní akvizice, Skupina CPI PG však nemusí být schopna je realizovat za přijatelných podmínek, identifikovat všechny potenciální závazky s nimi spojené nebo akvizice dokončit

Skupina CPI PG vytvořila a rozšířila své portfolio nemovitostí prostřednictvím selektivních akvizic. Do budoucna plánuje v rozšiřování svého portfolia tímto způsobem pokračovat. Její akviziční strategie zahrnuje identifikaci nemovitostí, které splňují její investiční kritéria, a akvizici takových nemovitostí za podmínek přijatelných pro Skupinu CPI PG. Viz „*Popis skupiny CPI PG —Strategie*“.

Akvizice nemovitostí vyžaduje mimo jiné analýzu aspektů podílejících se na tvorbě hodnoty, přičemž tato analýza závisí na celé řadě faktorů a subjektivních hodnocení a vychází z různých předpokladů. Je možné, že Skupina CPI PG při rozhodování o akvizici přecení potenciál cílových nemovitostí a nedojde k úsporám nákladů a synergiím nebo se může stát, že při rozhodování bude vycházet z nepřesných

informací nebo předpokladů, které se ukáží jako nesprávné. Skupina CPI PG může také nadhodnotit pravděpodobnost získání potřebných povolení a souhlasů státních orgánů nezbytných pro rozvoj nemovitostí. Taková pochybení se mohou projevit až v pozdější fázi a Skupina CPI PG tak může být nucena ve svém výkazu zisků a ztrát vykázat ztráty v reálné hodnotě. Skupina CPI PG navíc nemůže zaručit, že její hloubková kontrola při nákupu nemovitosti odhalí všechny potenciální závazky a rizika spojená s nemovitostí nebo že bude mít vůči prodávajícímu nemovitosti v souvislosti s neodhalením takových rizik regresní nárok. Taková rizika by mohla ovlivnit reálnou hodnotu nemovitosti, způsobit ztrátu práv Skupiny CPI PG k nemovitosti nebo způsobit značné dodatečné náklady. Pokud skupina nebude schopna identifikovat a získat atraktivní nemovitosti za komerčně přijatelných podmínek nebo nebude schopna identifikovat potenciální závazky spojeném s nemovitostmi nebo vůbec dokončit akvizice nemovitostí nebo se jí výše zmíněné nepodaří, bude to mít negativní dopad na její obchodní strategii orientovanou na vyhledávání nemovitostí s potenciálem přidané hodnoty, což může významným způsobem nepříznivě ovlivnit její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Skupina CPI PG nemusí být schopna úspěšně řídit svůj růst

Skupina CPI PG očekává, že její budoucí růst bude klást značné nároky na její řízení, provoz a další zdroje. Výzvy, jimž může v souvislosti s budoucím růstem čelit, zahrnují další zvyšování úrovně manažerských, technických a provozních znalostí, zavádění efektivního správního informačního systému, pokračující nábor a školení řídicích a dalších odborných pracovníků k uspokojení jejich požadavků v rámci podnikání, získávání dostatečných finančních zdrojů na financování běžného provozu a budoucího růstu, řízení vztahů s větším počtem nájemců, poskytovatelů, dodavatelů, věřitelů a dalších třetích osob a posilování funkcí vnitřní kontroly a sledování souladu s předpisy tak, aby Skupina CPI PG byla schopna plnit své regulační povinnosti a smluvní závazky.

Skupina CPI PG uskutečnila v letech 2018, 2019, 2020 a 2021 řadu významných akvizic napříč různými třídami aktiv. V roce 2019 Skupina CPI PG nabyla (i) Hotel Park Inn v Ostravě v České republice; (ii) čtyřhvězdičkový hotel Holiday Inn hotel v Brně; (iii) nemovitost na adrese 7 St James's Square v Londýně, která nabízí kancelářské prostory o výměře až 33 000 čtverečních stop; (iv) sedm plně pronajatých domů ve West Village, developerském projektu moderních domů ve čtvrti Notting Hill v Londýně a (v) tři kancelářské objekty v centru Varšavy za více než 560 mil. EUR (Warsaw Financial Center, Eurocentrum a Equator IV).

V roce 2020 Skupina CPI PG pokračovala ve strategii akvizic kanceláří ve Varšavě zahájené v posledním čtvrtletí roku 2019 a nabyla šest kancelářských objektů za více než 260 mil. EUR (Green Corner A, Equator II, Equator I, Moniuszki 1A, Chałubinskiego 8 a Concept Tower), v důsledku čehož celková hodnota jejího portfolia kancelářských budov ve Varšavě dosáhla téměř 1 mld. EUR a celková pronajimatelná plocha čítala více než 315 000 metrů čtverečních. V lednu a únoru 2020 nabyla Skupina CPI PG prostřednictvím řady transakcí 65 250 000 akcií (což odpovídá podílu ve výši 29,4 %) společnosti Globalworth Real Estate Investments Limited („Globalworth“), předního vlastníka výnosných kancelářských nemovitostí v Polsku a Rumunsku, z jehož aktiv v přibližné hodnotě 3.500 mil. EUR každoročně plyne hrubý příjem z pronájmu ve výši přesahující 150 mil. EUR.

V dubnu 2021 Skupina CPI PG založila společný podnik se společností Aroundtown SA („Aroundtown“) a oznámila peněžní nabídku na převzetí veškerého akciového kapitálu společnosti Globalworth, který tyto společnosti dosud nevlastnily. V souvislosti s tímto oznámením zařadila agentura S&P dne 15. dubna 2021 rating Skupiny CPI PG na úrovni BBB do režimu pozorování CreditWatch s negativními důsledky. Agentura Moody's zveřejnila dne 14. dubna 2021 komentář emitenta, avšak rating Skupiny CPI PG na úrovni Baa2 s negativním výhledem ponechala beze změny. V listopadu 2020 Skupina CPI PG získala více než 50% podíl ve společnosti Next RE (dříve Nova RE) SIIQ S.p.A. („Next RE“, dříve „Nova RE“), italské realitní společnosti s portfoliem nemovitostí, jehož hodnota k 31. prosinci 2020 činila 123 mil. EUR. K akvizici došlo prostřednictvím účasti na navýšení kapitálu s plněním v celkové výši přibližně 26 mil. EUR. V prosinci 2020 byla zahájena povinná nabídka převzetí zbývajících akcií, po jejímž dokončení v lednu 2021 Skupina CPI PG vlastnila přibližně 92,44 % základního kapitálu společnosti Next RE (dříve Nova RE). Ve třetím čtvrtletí roku 2020 Skupina CPI PG nabyla nemovitost St. Mark's Court, která se nachází ve čtvrti St. John's Wood v severním Londýně. St. Mark's Court je výjimečný ucelený bytový komplex s pozemkem, k němuž se váže neomezené vlastnické právo a který se nachází v řadové zástavbě a sestává z 24 bytových jednotek s potenciálem budoucího rozšíření. Akvizice nemovitosti St. Mark's Court byla v souladu se strategií Skupiny CPI PG orientované na selektivní investice v rezidenčním sektoru ve Velké Británii.

V prvním čtvrtletí roku 2021 Skupina CPI PG získala podíly ve výši 100 % ve třech italských společnostech - Millennium S.r.l., Freccia Alata S.r.l. a Peabody Lamaro Roma S.r.l., tvořících Collina Muratella Complex, soubor pozemků určených pro výstavbu plánovaného rezidenčního komplexu v Římě v Itálii. V rámci této transakce Skupina CPI PG odkoupila bankovní úvěry pod jejich jmenovitou hodnotou prostřednictvím nově založeného investičního subjektu CPI Italy 130 SPV. V dubnu 2021 získala Skupina CPI PG podíly ve výši 89,9 % ve dvou německých společnostech vlastnících pozemky v Berlíně v Německu: GSG BER Waßmannsdorf Eins GmbH a GSG BER Waßmannsdorf Zwei GmbH. Uhrazení protiplnění činilo v celkové výši 12,9 milionu EUR. V červnu 2021 Skupina CPI PG nabyla společnost ALIZÉ PROPERTY a.s., která vlastní pozemky na Slovensku. Celková výše protiplnění činila 13,9 milionu EUR. V červnu 2021 Skupina CPI PG nabyla od majoritního akcionáře Skupiny CPI PG společnost Polma 1 SA („**Polma**“). Polma má sídlo v Lucembursku a je přímou či nepřímou mateřskou společností několika dceřiných společností se sídlem v Itálii - Eurocraft Cantieri Navali S.r.l. (vlastník jedné budovy v Itálii), Capital Dev S.p.A., Parsec 6 S.p.A. (vlastník nákupního střediska Maximo v Římě v Itálii), Parco delle Acacie Due S.p.A. (vlastník pozemku v Římě v Itálii), Vicovaro R.E. S.r.l. (vlastník souboru pozemků ve Vicovaro v Itálii), Samar - S.P.A. (vlastník pozemku v Římě v Itálii), Istituto Immobiliare Di Catania S. P.A. (vlastník souboru pozemků v Římě v Itálii), C.E.Co.S. Completamento Edilizio Corso Sicilia (vlastník pozemku v Římě v Itálii), Istituto Per L'Edilizia San Berillo S.R.L., S. Maria Della Guardia S.R.L., CPI Real Estate Italy S.r.l a CPI Tor di Valle S.r.l. Polma je rovněž nepřímou mateřskou společností dceřiné společnosti Ranchmatti SA, se sídlem ve Švýcarsku (vlastník jednoho stavebního pozemku ve Švýcarsku). Celkové protiplnění za akvizici činilo 368,3 milionu EUR (včetně 227,2 milionu EUR, které Skupina CPI PG zaplatila na vypořádání úvěrů skupiny Polma před akvizicí vůči subjektům ovládaným většinovým akcionářem Skupiny CPI PG, a 24,5 milionu EUR, které Skupina CPI PG zaplatila na vypořádání bankovních úvěrů skupiny Polma před akvizicí).

V prosinci 2021 získala Skupina CPI PG společnost Mountfort Investments S.à r.l., která přímo vlastnila 14 071 483 kusů akcií (představující podíl ve výši 11,4 %) rakouské realitní skupiny Immofinanz AG. Skutečným majitelem společnosti Mountfort Investments byl Patrick Vítek (nejstarší, zletilý a nezaopatřený syn hlavního akcionáře Skupiny CPI PG). Celkové protiplnění v rámci transakce činilo 261,2 milionu EUR.

V průběhu roku 2021 Skupina CPI PG nabyla na veřejném trhu a prostřednictvím blokových nákupů akcie společnosti IMMOFINANZ AG („**IMMOFINANZ**“), velkého a dobře hodnoceného vlastníka středoevropských komerčních nemovitostí („**Převzetí IMMOFINANZ**“). Dne 3. prosince 2021 oznámila Skupina CPI PG svůj záměr učinit povinnou nabídku převzetí společnosti IMMOFINANZ. Více informací viz „—Rizika spojená s výsledky společnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG a nepředvídanými závazky po jejich převzetí“, „—Rizika spojená s integrací činnosti společnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizací očekávaných synergií po převzetí společnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG“, „—Rizika spojená s uplatněním ustanovení o změně ovládnutí po Převzetí IMMOFINANZ“.

V roce 2021 nabyla Skupina CPI PG 9 160 240 kusů akcií společnosti S IMMO AG, což odpovídá 12,4 % účasti. S IMMO AG je nemovitostní investiční společnost kótovaná na Vídeňské burze cenných papírů zaměřující se na Rakousko, Německo a region střední a východní Evropy. Realitní portfolio S IMMO AG v hodnotě 2,7 miliardy EUR se sestává přibližně ze 70 % z komerčních kancelářských, maloobchodních a hotelových aktiv a ve zbylých 30 % z rezidenčního portfolia. V současné době je Skupina CPI PG přímým vlastníkem 16,1 % akcií společnosti S IMMO AG, přičemž nepřímo prostřednictvím kontrolního podílu ve společnosti IMMOFINANZ Skupina CPI PG celkově vlastní podíl ve výši 42,6 %.

Nelze zaručit, že Skupina CPI PG nebude čelit problémům, jako jsou kapitálová omezení, zpoždění v souvislosti s dodržováním regulačních a smluvních povinností, provozní problémy v nových nebo stávajících lokalitách, potíže při integraci nových akvizic do její stávajícího podnikání a provozu a zajištění školení rostoucího počtu pracovníků pro řízení a provozování rozšířené obchodní činnosti. Pokud Skupina CPI PG nebude schopna úspěšně zvládnout dopady svého růstu na vlastní provoz a řízení a kontrolní systémy, mohla by tím utrpět její dobrá pověst, což může mít podstatný nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Rizika spojená s výsledky společností IMMOFINANZ a S IMMO AG a nepředvídanými závazky po jejich převzetí

Dne 3. prosince 2021 Skupina CPI PG oznámila nabídku převzetí společnosti IMMOFINANZ. Po uplynutí dodatečného období pro přijetí nabídky 28. května 2022 a následném vypořádání vlastní Skupina CPI PG 76,87 % akcií společnosti IMMOFINANZ.

Dne 15. července 2022 Skupina CPI PG předložila povinnou nabídku převzetí společnosti S IMMO AG. Po skončení počátečního období pro přijímání nabídek dne 12. srpna 2022 společnost CPI PG koupila dodatečný 36,66 % podíl, čímž se celkový podíl akci ve společnosti S IMMO AG zvýšil na 79,20 % (přímo a nepřímo prostřednictvím IMMOFINANZ).

Skupina CPI PG společnosti IMMOFINANZ plně konsoliduje ve své konsolidované účetní závěrce. Více informací viz „Popis Skupiny CPI PG— IMMOFINANZ“, „— Rizika spojená s integrací činností společností IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizací očekávaných synergií po převzetí společností IMMOFINANZ a S IMMO AG“, „—Rizika spojená s uplatněním ustanovení o změně ovládání po Převzetí IMMOFINANZ“ a „Popis Skupiny CPI PG— Nedávný vývoj v první polovině roku 2022“.

Výsledky a provozní ukazatele IMMOFINANZ a S IMMO AG by se mohly zhoršit oproti úrovni dosažené v roce 2021 nebo v předchozích letech, a to zejména v současném kontextu přetrvávající volatility zapříčiněné přetrvávající pandemií Covid-19 a politickými, ekonomickými, finančními, právními a obchodními faktory, mnohé z nichž jsou mimo kontrolu CPI PG nebo IMMOFINANZ či S IMMO AG. V důsledku toho mohou na straně IMMOFINANZ a S IMMO AG vzniknout neočekávané provozní obtíže a/nebo významné neočekávané závazky, což může mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG. Stejně tak se může ukázat, že nebyly vytvořeny dostatečné rezervy na provozní obtíže nebo jiná rizika zjištěná v rámci due diligence před převzetím, nebo že taková rizika jsou významnější, než se původně předpokládalo, nebo že CPI PG není schopna tyto obtíže vyřešit, což může mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky, výsledky hospodaření a pověst Skupiny CPI PG.

Rizika spojená s integrací činností společností IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizací očekávaných synergií po převzetí společností IMMOFINANZ a S IMMO AG

Převzetí IMMOFINANZ a S IMMO AG obnáší integraci dvou komplexních skupin významné velikosti, které v současné době provozují širokou škálu činností a operují nezávisle na sobě. Očekávané přínosy převzetí společností IMMOFINANZ a S IMMO AG budou částečně záviset na úspěšné integraci činností IMMOFINANZ a S IMMO AG do podnikatelské činnosti Skupiny CPI PG. Společnosti by se mohly při realizaci plánu integrace potýkat se značnými obtížemi, některé z nichž by mohly být nepředvídatelné nebo se mohly vymykat kontrole CPI PG nebo IMMOFINANZ či S IMMO AG, zejména s ohledem na rozdíly v normách, kontrolních mechanismech, postupech a pravidlech, podnikové kultuře, historii technologických investic a organizaci Skupiny CPI PG a IMMOFINANZ či S IMMO AG, i s ohledem na potřebu integrovat a harmonizovat rozdílné provozní systémy a postupy, které jsou pro každou skupinu specifické, jako například finanční a účetní systémy a další IT systémy. Skupina CPI PG by v tomto ohledu mohla mít problém udržet některé své klíčové zaměstnance nebo zaměstnance IMMOFINANZ a S IMMO AG. V souvislosti s procesem integrace bude muset Skupina CPI PG řešit problémy spojené s řízením a integrací velkého počtu zaměstnanců s rozdílnými zkušenostmi, historií, strukturou odměňování a kulturou, což by mohlo narušit schopnost IMMOFINANZ a S IMMO AG řídit svou podnikatelskou činnost podle očekávání.

Kromě toho může být proces integrace dlouhý a složitý a bude vyžadovat značné množství času a zdrojů. Proces integrace může také vést ke značným nákladům, což by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG. Jakýkoli očekávaný neúspěch integrace by rovněž mohl mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG.

Přestože Emitent očekává, že převzetí společností IMMOFINANZ a S IMMO AG Skupinou CPI PG přinese významnou hodnotu ze synergií dosažených ve střednědobém a dlouhodobém horizontu a významných synergií v oblasti nákladů, existenci nebo dosažení synergií v očekávaných časových rámcích nelze zaručit, neboť dosažení a rozsah případných synergií závisí na řadě faktorů a předpokladů, řada z nichž je mimo kontrolu Emitenta, Skupiny CPI PG nebo IMMOFINANZ či S IMMO AG. Náklady vynaložené na dosažení těchto synergií mohou navíc být vyšší, než se očekávalo, nebo mohou Skupině CPI PG vzniknout další neočekávané náklady, které mohou dokonce hodnotu očekávaných synergií

převýšit. Nedosažení očekávaných synergií a/nebo zvýšení nákladů vynaložených v této souvislosti by mohlo snížit návratnost investice Skupiny CPI PG, snížit tvorbu hodnoty formou převzetí společností IMMOFINANZ a S IMMO AG a obecněji by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na činnost, provozní výsledky, finanční situaci a vyhlídky Skupiny CPI PG.

Rizika spojená s uplatněním ustanovení o změně ovládání po Převzetí IMMOFINANZ

IMMOFINANZ je stranou smluv (s partnery ve společných podnicích nebo konsorciích a dohodách o financování), některé z nichž obsahují ustanovení o změně ovládání. Některá z těchto ustanovení by mohla být v důsledku Převzetí IMMOFINANZ uplatněna v rozsahu, v němž Skupina CPI PG získá kontrolu nad IMMOFINANZ a některými jejími dceřinými společnostmi. Uplatnění těchto ustanovení by mohlo mít za následek ztrátu smluvních práv a výhod nebo by mohlo vést k uplatnění jiných ustanovení, jako jsou kupní opce a/nebo prodejní opce týkající se akcií držených IMMOFINANZ, nebo k ukončení či renegociaci smluv. V důsledku dokončení Převzetí IMMOFINANZ by tak IMMOFINANZ mohla ztratit výhody plynoucí z některých těchto smluv, pokud by je příslušné protistrany ukončily nebo sjednaly nevýhodnější finanční podmínky a podmínily jimi své udělení souhlasu. To by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG.

Při budoucích projektech Skupiny CPI PG v oblasti přestavby a developmentu nemovitostí by mohly vyvstat neočekávané problémy a nerozpoznaná rizika

Skupina CPI PG se zabývá developerskými projekty a v budoucnu může v oblasti developmentu nebo přestavby nemovitostí realizovat další projekty. Podnikání v oblasti výstavby a developmentu nemovitostí je vystaveno určitým rizikům vyplývajícím ze složitosti projektů, včetně zvýšení nákladů nad jejich očekávanou úroveň, porušení pracovněprávních předpisů, zpoždění při dokončování projektů, uplatňování předpisů, omezení v oblasti ochrany zdraví a bezpečnosti nebo ekologických omezení, množství účastníků a nutnosti zajistit povolení. Tato rizika mohou vést k upuštění od projektů poté, co byly vynaloženy značné náklady na studie proveditelnosti a úsilí a čas vedení.

Rizika související s finanční situací Skupiny CPI PG

Změny ve směnných kurzech cizích měn by mohly mít významný nepříznivý vliv na výsledky Skupiny CPI PG

Skupina CPI PG působí v řadě různých zemí, a je proto vystavena finančním rizikům vyplývajícím ze změn směnných kurzů, především české koruny vůči euru. Kolísání směnných kurzů by mohlo způsobit ztráty, pokud by aktiva denominovaná v měnách s klesajícím kurzem ztrácela na hodnotě a zároveň by se zvyšovala hodnota závazků denominovaných v měnách s rostoucím kurzem.

Vliv směnných kurzů je většinou nepeněžní a vzniká vždy, když existuje nesoulad mezi měnou, ve které je nemovitost oceněna, a funkční měnou subjektu, s níž nemovitost tvoří konsolidační celek. Posílení české koruny vůči euru by mohlo vést k nerealizované kurzové ztrátě u aktiv denominovaných v eurech, což by mělo dopad na hospodářský výsledek a rozvahu Skupiny CPI PG z hlediska účetních hodnot nemovitostí. Kromě nepeněžních vlivů je Skupina CPI PG vystavena vlivu cizích měn (především českých korun), a to prostřednictvím příjmů a výdajů z titulu pronájmu.

V roce 2021 bylo [21] % hrubého výnosu z pronájmu Skupiny CPI PG přijato v českých korunách, přičemž v téže měně bylo rovněž denominováno [34] % provozních nákladů na nemovitosti Skupiny CPI PG a [34] % správních nákladů. Ačkoli je zbývající čistá expozice vůči české koruně omezená díky přirozenému zajištění, Skupina CPI PG je i přesto v případě kolísání české koruny vůči euru vystavena kolísání příjmů z pronájmu, provozních nákladů na nemovitosti a správních nákladů (ve funkční zúčtovací měně, již je euro).

Jakákoli změna směnných kurzů mezi cizími měnami a eurem navíc ovlivňuje vykazované výsledky hospodaření a aktiva a pasiva Skupiny CPI PG, pokud jsou tyto výsledky pro účely výkaznictví přepočítány na eura. Nepříznivé výkyvy hodnot měn, v nichž jsou sestavovány účetní závěrky dceřiných společností Emitenta, vůči euru by mohly mít významný negativní dopad na budoucí konsolidovanou účetní závěrku Skupiny CPI PG. Vliv kurzové volatility by mohl významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a výhledy Skupiny CPI PG ve vztahu k Dluhopisům.

Skupina CPI PG má značné množství nesplacených dluhů a nemusí být schopna je v době jejich splatnosti úspěšně obnovit nebo refinancovat nebo může být schopna je obnovit nebo refinancovat pouze za méně výhodných podmínek

Skupina CPI PG je značně zatížena dluhy a závazky souvisejícími s obsluhou dluhu. K 31. prosinci 2021 činil Celkový dluh Skupiny 5.187 mil. EUR (což zahrnuje vydané dluhopisy ve výši 3.735 mil. EUR a finanční dluhy ve výši 1.398 mil. EUR). Podnikání Skupiny CPI PG je vystaveno významným rizikům v souvislosti s její schopností obnovovat, prodlužovat nebo refinancovat úvěry a jiné závazky v době jejich splatnosti.

Schopnost Emitenta splácet dluhy, včetně závazků z Dluhopisů, bude mimo jiné záviset na tom, zda bude mít k dispozici dostatečné množství peněžních prostředků a/nebo zda bude schopen najít věřitele, který mu bude ochoten peněžní prostředky v dostatečné výši ke splacení jeho dluhů půjčit. Dostupnost peněžních prostředků na úvěrovém trhu kolísá a je možné, že v příslušném okamžiku bude nedostatek úvěrů na splacení Dluhopisů nebo jiného zadlužení.

Pokud Skupina CPI PG nebude schopna refinancovat své dluhy, může být za účelem splacení tohoto zadlužení za nepříznivých tržních podmínek nucena prodat některé nebo všechny nemovitosti a nelze zaručit, že by za takových okolností byla realizována odhadovaná reálná hodnota nemovitostí. Neschopnost Skupiny CPI PG splatit nebo refinancovat své závazky nebo její neschopnost prodat nemovitosti (nebo jakýkoli prodej za nevýhodnou cenu) mohou mít za následek nesplacení Dluhopisů Emitentem a jeho platební neschopnost.

Skupina CPI PG musí dodržovat finanční ukazatele a závazky vyplývající z podmínek jejího zadlužení

Všechny hlavní úvěrové smlouvy Skupiny CPI PG a její nesplacené dluhopisy denominované v korunách českých a eurech obsahují restriktivní ujednání vyžadující dodržování určitých finančních ukazatelů a podmínek. Skupina CPI PG se sice domnívá, že finanční ukazatele a podmínky uvedené v jejích úvěrových smlouvách umožňují dostatečnou flexibilitu k tomu, aby mohla pokračovat ve své činnosti běžným způsobem a plnit své závazky související s obsluhou dluhu, nicméně nutnost dodržovat tyto finanční ukazatele a podmínky by mohla Skupině CPI PG bránit v její schopnosti přijímat další dluhy a rozvíjet své podnikání.

Jakýkoli pokles provozní výkonnosti Skupiny CPI PG, a to i v důsledku zhoršení převládajících ekonomických podmínek nebo jakýchkoli finančních, obchodních nebo jiných faktorů, z nichž mnohé jsou mimo její kontrolu, může významným způsobem nepříznivě ovlivňovat její peněžní toky, omezovat její schopnost splácet dluhy a způsobit porušení smluvních podmínek úvěrových smluv Skupiny CPI PG. Ačkoli Skupina CPI PG v současnosti plní podmínky všech svých úvěrových smluv, pokud by v budoucnu nevytvářela peněžní tok z provozní činnosti ve výši dostačující k plnění závazků souvisejících s obsluhou dluhu nebo pokud by porušila podmínky, jejichž plnění se věřitelé nevzdali, může být nucena refinancovat nebo restrukturalizovat svůj dluh, omezit nebo odložit své plánované developerské aktivity nebo prodat některé své nemovitosti, aby zamezila platební neschopnosti a zesplatnění svých dluhů ze strany věřitelů. Pokud se věřitelé Skupiny CPI PG splnění takových podmínek vzdají, může to vést k vyšším úrokovým sazbám nebo souvisejícím poplatkům. Některé ukazatele a finanční podmínky půjček Skupiny CPI PG se vypočítávají na základě reálné hodnoty jejich nemovitostí. Kolísání reálné hodnoty nemovitostí Skupiny CPI PG by proto mohlo mít nepříznivý dopad na dodržování příslušných finančních ukazatelů a podmínek. Skupina CPI PG nemůže zaručit, že by v takové situaci bylo vůbec nebo za přijatelných podmínek dostupné jakékoli refinancování nebo další financování. Pokud Skupina CPI PG nesplní závazky z jedné nebo více úvěrových smluv a její věřitelé dluh zesplatní, může dojít k zabavení jejího majetku zajišťujícího dluh a její příjmy se mohou podstatně snížit. Jakékoli nesplnění závazků souvisejících s obsluhou dluhu nebo nezajištění výjimky při porušení podmínek nebo neschopnost refinancovat svůj dluh za komerčně přijatelných podmínek by v takové situaci mohly vést k závažným důsledkům pro Skupinu, včetně prodeje nemovitostí za účelem splacení dluhu věřitelům a podstatného omezení jejího podnikání.

Významná část dluhu Skupiny CPI PG je zajištěna

K 31. prosinci 2021 bylo 27 % dluhu Skupiny CPI PG (včetně vydaných dluhopisů a finančních dluhů) zajištěno zástavním právem k nemovitostem v jejím portfoliu. K 31. prosinci 2020 bylo zástavním právem k nemovitostem v jejím portfoliu zajištěno 29 % dluhu Skupiny (včetně vydaných dluhopisů a finančních dluhů). Vzhledem k tomu, že Dluhopisy jsou zajištěny mimo jiné i podíly Ručitele ve Skupině CPI PG, jsou Dluhopisy strukturálně a fakticky podřízeny v rozsahu hodnoty zajištění všem zajištěným

věřitelům Skupiny CPI PG. V případě realizace zástavy, zrušení, zániku, likvidace, reorganizace, nucené správy člena Skupiny CPI PG, jehož závazky jsou zajištěny, nebo jiného úpadkového nebo insolvenčního řízení ve vztahu k němu budou mít přednostní právo na jeho majetek, který je předmětem zástavy k zajištěnému dluhu, zajištění věřitelé. V takovém případě mohou držitelé Dluhopisů obdržet úměrně méně než zajištění věřitelé a mohou o svou investici do Dluhopisů zčásti nebo zcela přijít.

Právní a regulatorní rizika

Vlády v jurisdikcích, v nichž Skupina CPI PG působí, mohou v reakci na nedávnou globální pandemii Covid-19 přijmout změny právních předpisů (včetně zákonů upravujících výběr nájemného, vymáhání pohledávek a platební neschopnost)

Vzhledem k očekávaným platebním potížím firem a fyzických osob v důsledku pandemie Covid-19 přijala řada jurisdikcí, v nichž Skupina CPI PG působí (např. Německo, Česká republika a Polsko), legislativní změny, v jejichž důsledku již pronajímatelé nemohou za určitých podmínek vypovědět nájemní smlouvy. Obdobná opatření oznámili nebo přijali zákonodárci i v jiných jurisdikcích, ve kterých Skupina CPI PG působí. Příjmy z portfolia Skupiny CPI PG a jeho tržní hodnota by byly nepříznivě ovlivněny, pokud by v důsledku vládních opatření nebylo možné vybírat nájemné.

Skupina CPI PG je vystavena rizikům souvisejícím s regulací v oblasti územního plánování a životního prostředí a s předkupními právy obcí

Nemovitosti podléhají omezením vyplývajícím z platných zákonů a předpisů v oblasti územního plánování, stavebnictví, památkové péče, životního prostředí a dalšího a mohou být zatíženy břemeny zřízenými ze zákona, konkurenčními nároky, předkupními právy a dalšími omezeními, což může mít vliv na jejich hodnotu a/nebo na schopnost příslušného člena Skupiny CPI PG tyto využívat a nakládat s nimi podle svého uvážení.

V důsledku výše uvedených nebo jiných omezení mohou Skupině CPI PG vzniknout náklady a může jí být znemožněno účtovat tržní nájemné nebo modernizovat dotčené nemovitosti způsobem, který by jinak tyto nemovitosti učinil atraktivnějšími pro nájemce a umožnil Skupině CPI PG zvýšit celkovou obsazenost a/nebo úroveň nájemného. Nadto může mít nesoulad s těmito omezeními různé důsledky, od pokut, správních a trestních sankcí až po zákaz užívání nebo příkaz k demolici nemovitosti.

Některé z nemovitostí v minulosti sloužily jako průmyslové budovy a následky jejich předchozího využívání mohou vzhledem k požadavkům platných právních předpisů na ochranu životního prostředí i nadále omezovat jejich současné využití. Kromě toho mohou některé nemovitosti vykazovat kontaminaci půdy, přítomnost nebezpečných materiálů, jiné zbytkové znečištění a/nebo válečné pozůstatky (potenciálně i nevybuchlou municí). Zjištění takového zbytkového znečištění, zejména v souvislosti s pronájmem nebo prodejem nemovitostí, může rovněž vyvolat nároky na snížení nájemného, ukončení nájemních smluv, náhradu škody a další nároky z titulu porušení záruk, přičemž sanace nemovitostí a související dodatečná opatření mohou představovat značné dodatečné náklady. Může dojít k tomu, že již nebude možné uplatnit regresní nárok vůči znečišťovateli nebo předchozím vlastníkům nemovitostí. Existence nebo dokonce jen podezření na existenci válečné munice, nebezpečných materiálů, zbytkového znečištění nebo kontaminace půdy může nadto negativně ovlivnit hodnotu nemovitosti a možnost jejího pronájmu nebo prodeje.

Kromě toho mohou být některé nemovitosti technicky v rozporu s požadavky na věcná břemena nebo zásahy do nich a Skupina CPI PG by v důsledku toho mohla být povinna zaplatit příslušným orgánům náhradu.

Právní systémy ve střední a východní Evropě se liší od systému v západní Evropě

Právní systémy většiny zemí střední a východní Evropy prošly v posledních letech dramatickými změnami.

V mnoha případech se výklad a procesní záruky nových právních a regulačních systémů stále vyvíjejí, což může mít za následek přijímání nových a novelizací stávajících zákonů, nejednotné uplatňování existujících zákonů a předpisů a nejistotu ohledně uplatňování a účinnosti nové právní úpravy.

Za určitých podmínek navíc nemusí být možné si přiměřeně rychle nebo vůbec zajistit právní prostředky nápravy z titulu příslušných zákonů a předpisů. Nedostatek právní jistoty nebo nemožnost přiměřeně

rychlého zajištění účinných právních prostředků nápravy může mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG.

Smluvní práva Skupiny CPI PG z nájemních smluv mohou být ze zákona omezena

Práva Skupiny CPI PG na úpravu podmínek nebo vypovězení nájemních smluv (zejména ve vztahu ke smlouvám o nájmu bytových prostor) mohou podléhat zákonným omezením. To může snížit schopnost Skupiny CPI PG pronajímat nemovitosti za tržní nájemné nebo spravovat své vztahy s nájemci podle vlastního uvážení, což může mít nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Provozní rizika

Členové Skupiny CPI PG mohou být vystaveni úvěrovému riziku svých nájemců a rizikům odvětví, v nichž působí

Skupina CPI PG může být vystavena úvěrovému riziku svých nájemců. Nelze zaručit, že nájemce bude solventní a schopen plnit své závazky po celou dobu trvání nájemní smlouvy.

Příjmy z nemovitostí a jejich tržní hodnota by byly nepříznivě ovlivněny, pokud by nájemci ve významném počtu nebyli schopni plnit své závazky z nájemních smluv, pokud by se dostali do platební neschopnosti nebo pokud by z jakéhokoli jiného důvodu nebylo možné vybírat nájemné.

Hospodářský pokles v podnicích provozovaných nájemci může mít vliv na jakoukoli budovu včetně předmětných nemovitostí a může způsobit, že jeden nebo více významných nájemců ukončí činnost a/nebo se dostanou do platební neschopnosti. Skupina CPI PG dále čelí určitým fixním nákladům, které je povinna hradit bez ohledu na to, zda na jejich financování obdrží platby od nájemců či nikoli. Viz *„Rizikové faktory související se Skupinou CPI PG—Rizika související s trhy, na nichž Skupina CPI PG působí, a současnou politickou situací—Probíhající celosvětová pandemie onemocnění Covid-19 vedla ke značné volatilitě na finančních a jiných trzích a může mít i nadále negativní vliv na podnikání a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG”*.

S činností Skupiny CPI PG je úzce spjata riziko soudních sporů

V rámci běžné činnosti mohou ve vztahu ke Skupině CPI PG vyvstat soudní spory, nároky a rozhodčí řízení. Skupina CPI PG může být v příslušné době zapojena do sporů s různými stranami, které se podílejí na developerské činnosti a pronájmu jejích nemovitostí, jako jsou dodavatelé, subdodavatelé, poskytovatelé, stavební společnosti, kupující a nájemci. Viz *„Popis Skupiny CPI PG—Soudní spory”*.

Tyto spory mohou vést k soudním nebo jiným řízením a mohou Skupině CPI PG způsobit dodatečné náklady a zpoždění oproti harmonogramu developerské činnosti a odklonění zdrojů a pozornosti managementu, a to bez ohledu na výsledek. Skupina CPI PG rovněž není schopna s jistotou předvídat náklady na soudní řízení, náklady na obhajobu a konečný výsledek soudních a jiných řízení vedených Skupinou CPI PG nebo proti ní, včetně opravných prostředků a přiznání náhrady škody.

Potenciální publicita spojená s takovými žalobami, rozhodčími řízeními a soudními spory a jejich výsledek by mohly mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci a výhledy a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG.

Skupina CPI PG je vystavena rizikům souvisejícím s bezpečností spotřebitelů a nájemců v nákupních centrech a dalších nemovitostech, včetně teroristických činů a násilí

Skupina CPI PG ve svých nemovitostech podporuje bezpečnost a ochranu spotřebitelů a nájemců. Vzhledem k vysoké viditelnosti a přítomnosti velkého počtu lidí se však nemovitosti Skupiny CPI PG mohou stát terčem terorismu nebo jiných forem násilí. Jakýkoli teroristický nebo násilný útok na její nemovitost nebo podobnou nemovitost ve vlastnictví jiné osoby může poškodit stav jejích nájemníků a kromě přímých ztrát může přímo či nepřímo ovlivnit hodnotu jejích nemovitostí a pozemků určených k rozvoji. Kromě toho může kterákoli z těchto událostí snížit důvěru spotřebitelů a jejich výdaje v maloobchodních centrech Skupiny CPI PG nebo zvýšit volatilitu a nejistotu na světových finančních trzích a v rámci celosvětové ekonomiky, zejména v případě, že by po nedávných útocích v řadě evropských měst došlo k dalším teroristickým útokům po celém světě. Nepříznivá ekonomická situace vyplývající z tohoto typu událostí by mohla snížit poptávku po prostorách v nemovitostech Skupiny CPI

PG, a tím snížit hodnotu těchto nemovitostí a příjmy z pronájmu, což by v důsledku mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Skupina CPI PG je závislá na svých správcích majetku a nemovitostí a dalších klíčových pracovnících

Nemovitosti Skupiny CPI PG vyžadují neustálou aktivní správu. Schopnost Skupiny CPI PG generovat výnosy a zisk, a tedy i schopnost Emitenta provádět platby z Dluhopisů, závisí na výkonech jejích správců majetku a nemovitostí a některých klíčových zaměstnanců. V případě odchodu takových správců majetku nebo nemovitostí nebo klíčových pracovníků nemusí být Skupina CPI PG schopna za ně včas nebo vůbec najít efektivní náhradu. Ztráta těchto osob nebo jakéhokoli člena vyššího vedení nebo jakékoli prodlení při náhradě odcházejícího člena vedení může mít za následek ztrátu znalostí vázaných na dané odvětví a nemovitosti, jakož i vztahů s věřiteli, potenciálními nájemci a pracovníky v daném odvětví.

Skupina CPI PG je závislá na kooperativních vztazích se svými zaměstnanci

Jakýkoli vzniklý pracovněprávní spor, který by se dotkl Emitenta nebo kterékoli z jeho přímých nebo nepřímých dceřiných společností zaměstnávajících týmy pracovníků v oblasti správy nemovitostí a majetku, by mohl vést k podstatnému přerušení činnosti Skupiny CPI PG a mohl by mít podstatný vliv na jejich provozní výsledky nebo finanční situaci a schopnost Emitenta provádět platby z Dluhopisů. Zaměstnanci Skupiny CPI PG mají navíc rozhodující význam pro úspěšnou realizaci její obchodní strategie. Pokud se Skupině CPI PG nepodaří udržet a získat potřebné a efektivní zaměstnance pro obsazení manažerských a odborných pozic, a to za odměny v ekonomicky přiměřené úrovni, mohlo by to mít podstatný vliv na její činnost, což může mít podstatný nepříznivý vliv na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

Přerušení činnosti nebo selhání systémů informačních technologií Skupiny CPI PG by mohlo poškodit její dobré jméno a podnikání

Skupina CPI PG je závislá na řádném fungování svých informačních systémů a procesů. Systémy Skupiny CPI PG a systémy, o které se opírá, jsou náchylné k poškození nebo přerušení činnosti v důsledku různých faktorů, mimo jiné i výpadku proudu, telekomunikačních selhání, poškození dat, selhání sítě, počítačových virů, narušení bezpečnosti, přírodních pohrom, krádeží, vandalismu a jiných faktorů. Pohroma nebo narušení infrastruktury, která zajišťuje podporu činnosti podniků Skupiny CPI PG, by mohly mít podstatný nepříznivý vliv na její schopnost pokračovat v provozování svého podniku bez přerušení.

Skupina CPI PG je rovněž závislá na celkovém a včasném fungování bankovních systémů a souvisejících technologií, a to pro účely přijímání a provádění plateb. Jakékoli přerušení běžného fungování bankovního systému nebo platebních systémů může mít dopad na schopnost inkasovat nájemné od nájemců a mohlo by ovlivnit schopnost Emitenta provádět platby v souvislosti s Dluhopisy.

Rostoucí využívání internetových obchodů maloobchodních prodejců může mít nepříznivý vliv na prodej v nákupních centrech a snižovat poptávku po komerčních maloobchodních prostorách

Maloobchod prochází transformací v souvislosti s rozvojem elektronického obchodování a narůstající oblíbeností nakupování přes internet a mobilní telefony mezi spotřebiteli. Nákupní centra budou muset své služby a nabídku nájemcům přizpůsobit měnícímu se chování spotřebitelů a poptávce, aby i v budoucnu přilákala zákazníky. Výrazný nárůst nákupů prostřednictvím internetu by mohl snížit tržby nákupních center, poptávku po komerčních maloobchodních prostorách a hodnotu nemovitostí, což může mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG.

Členům Skupiny CPI PG mohou vzniknout ztráty z rizik, která nejsou kryta jejich pojistnými smlouvami nebo která přesahují limity pojistného krytí těchto smluv

Skupina CPI PG má uzavřeny pojistné smlouvy (i ve vztahu k nemovitostem), které považuje za přiměřené povaze své činnosti.

Existují však určité druhy ztrát (např. ztráty v důsledku války, terorismu, jaderného záření, radioaktivní kontaminace, sesuvů nebo usazování půdy), které jsou nebo mohou být nepojistitelné nebo nepojistitelné při ekonomicky udržitelných sazbách nebo se jimi mohou stát nebo které nejsou kryty pojistnými smlouvami Skupiny CPI PG z jiných důvodů. Schopnost Emitenta provádět platby z titulu Dluhopisů by

mohla být nepříznivě ovlivněna, pokud by k takové nepojištěné ztrátě došlo nebo pokud by se příslušný pojistitel dostal do platební neschopnosti nebo z jiného důvodu nebyl schopen uspokojit případné nároky a Skupina CPI PG by nebyla schopna přenést břemeno nákladů na nájemce nebo jinou třetí osobu.

Nelze zaručit, že v budoucnu nedojde k významným ztrátám převyšujícím pojistné plnění. Jakákoli taková nepojištěná ztráta nebo ztráta přesahující pojistné limity může mít na podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření Skupiny CPI PG podstatný nepříznivý vliv.

Zájem většinového akcionáře Skupiny CPI PG se může lišit od zájmů Vlastníků dluhopisů

Skupinu CPI PG přímo či nepřímo ovládá pan Radovan Vítek, který prostřednictvím svých přidružených osob k 31. prosinci 2021 vlastnil v CPI PG 88,77 % akcií a 89,44 % hlasovacích práv. Viz „Popis Skupiny CPI PG—Hlavní akcionáři“. Pan Vítek má ze své pozice možnost ovlivnit výsledek většiny podstatných záležitostí, které vyžadují hlasování většiny členů představenstva, a s výhradou smluvních a zákonných omezení i rozdělení dividend. Pan Vítek může uplatňovat vliv na právní a kapitálovou strukturu Skupiny CPI PG, její každodenní činnost a obchodní strategie a jeho zájmy se mohou v některých případech lišit od zájmů Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů.

Činnost Skupiny CPI PG v oblasti zemědělství je vystavena riziku nepříznivého počasí, cen komodit nebo chorob

Skupina CPI PG realizovala investice do zemědělské půdy a zemědělské výroby, které jsou zaměřeny především na vysoce kvalitní a vertikálně integrovanou produkci hovězího, jehněčího a kuřecího masa. Její činnost v oblasti zemědělství je však menšího rozsahu a k 31. prosinci 2021 představovala pouze 0,9 % jejího portfolia.

Činnost Skupiny CPI PG v oblasti zemědělství probíhá ve vysoce konkurenčním prostředí. Kromě rizika nadměrné nabídky a konkurence domácích i dovážených produktů je Skupina CPI PG vystavena výkyvům cen komodit, které mohou mít vliv jak na ceny, jichž je schopna za své produkty dosáhnout, tak na náklady na vstupy, jako jsou krmiva a hnojiva, a dále také riziku nepříznivého počasí, nemocí a zavedení karanténních, dovozních nebo vývozních omezení. Tyto faktory mohou mít nepříznivý vliv na návratnost investic Skupiny CPI PG v oblasti zemědělství, a tedy na její podnikání, finanční situaci, výhledy a výsledky hospodaření.

2.4 Rizikové faktory spojené s Dluhopisy

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů byly rozděleny do těchto kategorií:

- (i) *rizikové faktory vyplývající ze základní povahy a Emisních podmínek,*
- (ii) *právní a regulační rizikové faktory a*
- (iii) *rizikové faktory týkající se držby Dluhopisů a obchodování s nimi.*

Rizikové faktory vyplývající ze základní povahy a Emisních podmínek

Riziko vztahující se na dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

Majitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveni riziku poklesu ceny takových dluhopisů v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco nominální úroková sazba dluhopisů je po dobu existence Dluhopisů pevná, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (pro účely tohoto odstavce dále jen **Tržní úroková sazba**) se mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění hodnota dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, hodnota dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takových dluhopisů je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, hodnota dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takových dluhopisů je přibližně roven Tržní úrokové sazbě.

Majitelé Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou mohou být vystaveni riziku kolísání úrokové sazby a nejistotě konečného úrokového výnosu

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou jsou obvykle volatilní investice. Majitel dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku kolísání úrokové sazby a nejistému úrokovému příjmu.

V důsledku kolísání úrokové sazby není možné výnosnost Dluhopisů s pohyblivým úrokem stanovit předem.

Úrok Dluhopisů s pohyblivým úrokem bude vypočítán s odkazem na jeden nebo více konkrétních indexů referenčních hodnot (každá z nich jednotlivě **Referenční hodnota**), jako např. mezibankovní úroková referenční sazba v eurech (*Euro Interbank Offered Rate*) (**EURIBOR**) nebo jiná Referenční hodnota, přičemž každá z nich bude poskytnuta příslušným správcům. Referenční hodnoty se staly předmětem regulačního dohledu a nedávných národních i mezinárodních regulačních doporučení a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné, zatímco ostatní se teprve budou implementovat. Mezinárodní snahy o reformu Referenčních hodnot jsou zahrnuty v Nařízení o referenčních hodnotách. Tyto reformy mohou způsobit, že příslušné Referenční hodnoty budou fungovat jinak než v minulosti, může dojít k jejich snížení, zvýšení nebo jiné volatilitě nebo dojde k jejich úplnému zrušení, resp. budou mít jiné důsledky, které nelze předvídat. Jakýkoli z uvedených důsledků může mít závažný negativní dopad na Dluhopisy, které jsou s takovými Referenčními hodnotami spojeny.

Riziko předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent může rozhodnout o předčasném splacení celé Emise nebo její části ke dnům uvedeným v Konečných podmínkách. Takové rozhodnutí může Emitent učinit bez ohledu na vůli zbývajících Majitelů dluhopisů. V takovém případě Emitent ke stanovenému dni předčasného splacení zaplatí Majitelům dluhopisů jejich jmenovitou hodnotu a případnou poměrnou část úrokového výnosu akumulovaného do dne předčasného splacení. Při předčasné splatnosti Emise tak může být celkový výnos z Dluhopisů nižší, než Majitelé dluhopisů očekávali až do doby jejich konečné splatnosti. Majitelé dluhopisů, kteří zamýšleli držet Dluhopisy do splatnosti, mohou být v důsledku předčasného odkoupení Dluhopisů nuceni provést změny ve svém portfoliu či investiční strategii dříve, než bylo původně očekáváno.

Riziko předčasného zesplatnění Dluhopisů ve zvláštních případech

Zajištění Dluhopisů zajišťuje všechny Emise vydané v rámci Programu a potenciálně také dluhopisy vydané v budoucnu Českým emitentem podle českého práva. V důsledku sdílení Zajištění a nutnosti provádět jej společně se mohou vyskytnout situace, kdy Agent pro zajištění bude nucen Dluhopisy zesplatnit i přesto, že o tom Majitelé dluhopisů nerozhodnou.

Předpokládaný celkový objem Emise nemusí být závazný

Celkový objem Emise uvedený v Konečných podmínkách představuje maximální objem dané Emise, přičemž skutečně umístěný objem Emise může být nižší, případně se může během existence Dluhopisů měnit, a to až do Dne splatnosti. Celkový objem Emise je podmíněn poptávkou po těchto Dluhopisech, případnými zpětnými nákupy Dluhopisů Emitentem či jejich předčasným splacením. Z uvedené celkové jmenovité hodnoty nabízených a vydaných Dluhopisů proto nelze vyvozovat jakékoli závěry týkající se jejich likvidity na sekundárním trhu.

Právní a regulační rizikové faktory

Dluhopisy nejsou kryty žádným (zákonným ani dobrovolným) systémem ochrany

Dluhopisy nejsou kryty žádným (zákonným ani dobrovolným) systémem ochrany. Kromě toho pro Dluhopisy neexistuje dobrovolný systém pojištění vkladů. V případě platební neschopnosti Emitenta nebo Ručitele se tedy investoři do Dluhopisů nemohou spoléhat na to, že jim jakékoli (zákonné nebo dobrovolné) systémy ochrany nahradí ztrátu kapitálu investovaného do Dluhopisů, a mohou celou svou investici ztratit.

Riziko podřízenosti

Podle zákona č. 7/2005 Sb., o konkurzu a restructuralizaci a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen **Zákon o konkurzu**), jakýkoli závazek Emitenta, jehož věřitelem je nebo kdykoli během jeho existence byla osoba, která je nebo byla spřízněnou osobou Emitenta ve smyslu § 9 Zákona o konkurzu (dále jen **Spřízněný závazek**), (A) bude v konkurzu na majetek Emitenta vedeném v Slovenské republice automaticky na základě zákona podřízen všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta a takový Spřízněný závazek nebude uspokojen dříve než všechny ostatní nepodřízené závazky Emitenta vůči věřitelům, kteří své pohledávky přihlásili do konkurzu na majetek Emitenta; (B) v restructuralizaci Emitenta nemůže být uspokojen stejným nebo lepším způsobem jako jakýkoli jiný nepodřízený závazek

Emitenta vůči věřitelům, kteří své pohledávky přihlásili do restrukturalizace Emitenta. Vzhledem ke znění Zákona o konkurzu může výše uvedené znamenat, že věřitelem Spřízněného závazku se může stát i Majitel dluhopisů, který sám není spřízněn s Emitentem, pokud nabude Dluhopisy, které kdykoli v minulosti byly ve vlastnictví osoby spřízněné s Emitentem. Výše uvedené však neplatí pro pohledávky věřitele, který není spřízněn s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že spřízněnou pohledávku nabývá. Ve smyslu § 95 odst. 4 Zákona o konkurzu se předpokládá, že věřitel pohledávky z dluhopisů nabytých na základě obchodu na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému nebo obdobném zahraničním organizovaném trhu o spřízněnosti pohledávky nevěděl.

Toto riziko by však nemělo být relevantní v případě vymáhání pohledávek, a to ani v případě platební neschopnosti, vůči Ručiteli, který je lucemburským subjektem a na kterého se nevztahuje slovenský Zákon o konkurzu a jeho pravidla podřízenosti. Zajištění zástavním právem přitom zajišťuje i pohledávky z Ručení vůči Ručiteli.

Riziko nákladů zdanění a riziko srážkové daně

Investoři mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného, v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k finančním nástrojům, jako jsou Dluhopisy, k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí. Investoři, hlavně v případě veřejné nabídky v České republice, by se neměli při nabytí, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a všeobecné shrnutí daňových otázek v tomto Základním prospektu, ale měli by se ohledně svého individuálního zdanění poradit s daňovými poradci. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než investoři původně předpokládali, nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Výnosy z Dluhopisů vyplácené některým kategoriím investorů podléhají srážkové dani, například dani ve výši 19 % v případě daňového rezidenta – fyzické osoby – ve Slovenské republice a dani ve výši 35 % v případě daňového rezidenta státu, se kterým nemá Slovenská republika uzavřenou příslušnou smlouvu. Majitel dluhopisů musí nést všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoli platby v souvislosti s Dluhopisy, bez ohledu na jurisdikci, vládní či regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky či poplatky. Emitent nebude Majitelům dluhopisů kompenzovat žádné zaplacené daně, poplatky ani jiné náklady nebo srážky.

Rizika směnného kurzu a devizové regulace

Emitent bude z Dluhopisů platit jistinu a úroky (pokud jsou použitelné v případě příslušné Emise) v měně euro. To představuje určitá rizika související s měnovou konverzí, pokud jsou finanční aktivity investora denominovány hlavně v jiné měně nebo měnové jednotce (dále jen **Měna investora**), než je měna emise. Patří sem také riziko podstatné změny směnných kurzů (včetně změn vyplývajících z devalvace eura nebo revalvace měny emise) a riziko, že orgány, které mají pravomoc nad Měnou investora, mohou zavést nebo změnit devizové regulace. Zhodnocení Měny investora vůči měně emise by snížilo (i) výnos z Dluhopisů v ekvivalentu Měny investora, (ii) hodnotu ekvivalentu Měny investora, pokud jde o splatnou jistinu z Dluhopisů, a (iii) tržní hodnotu Dluhopisů v ekvivalentu Měny investora. Vládní a měnové orgány mohou (a některé tak již v minulosti učinily) zavést devizové kontroly, které by mohly mít nepříznivý dopad na příslušný směnný kurz. V důsledku toho by investoři mohli dostat nižší výnosy z Dluhopisů, než očekávali, nebo i žádné výnosy, nebo nižší jmenovitou hodnotu, než očekávali, nebo i žádnou jmenovitou hodnotu.

Rizikové faktory týkající se držby Dluhopisů a obchodování s nimi

Riziko snížení počtu objednávek a ukončení nebo pozastavení nabídky

Investoři by měli vzít v úvahu, že Hlavní manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách/pokynech investorů podle svého výhradního uvážení krátit, avšak vždy nediskriminačně, v souladu se strategií provádění pokynů Hlavního manažera a platnými právními předpisy, včetně směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **MiFID II**), přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě krácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Krácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Emitent také může pozastavit nebo

ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí, přičemž po takovém pozastavení nebo ukončení nabídky další objednávky nebudou akceptovány.

Riziko nedostatečné likvidity Dluhopisů při obchodování na sekundárním trhu

Emitent má v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném volném trhu BCPB, ale i když Dluhopisy budou přijaty k obchodování (což nelze zaručit), tato skutečnost nemusí vést k jejich vyšší likviditě. Na nelikvidním trhu nemusí být možné kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Emitent se nezavázal zpětně odkoupit Dluhopisy od Majitelů dluhopisů, tzn. emitent nebude likviditu zajišťovat. Obchodování s Dluhopisy na BCPB může být z více důvodů pozastaveno, přerušeno nebo ukončeno, přičemž na takovou událost/události nemusí mít Emitent žádný vliv. Emitent předpokládá, že obchodování s Dluhopisy nebude likvidní, což může mít negativní vliv zejména na investory, kteří do Dluhopisů investovali za účelem jejich obchodování a vytvoření zisku z jejich obchodování, nikoli držení do splatnosti.

Inflace

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace také způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud míra inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Meziroční míra inflace dosáhla v únoru 2022 hodnotu 9 % a průměrná míra inflace na Slovensku dosáhla v roce 2021 hodnoty 3,2 % (Zdroj: Statistický úřad SR).

Riziko rozdílnosti podmínek a ceny za Dluhopisy při souběžné primární/sekundární nabídce

Podmínky primární nabídky (prováděné Emitentem prostřednictvím Hlavního manažera) a sekundární nabídky (prováděné Hlavním manažerem), budou-li prováděny souběžně, se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi). V případě, že investor upíše, případně koupí, Dluhopisy za vyšší cenu (cenou se rozumí buď emisní kurz v primární nabídce, nebo kupní cena v sekundární nabídce), nese riziko, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby upsal, případně koupil, Dluhopisy za cenu nižší. Do ceny a její celkové výše se dále mohou promítnout i poplatky Hlavního manažera nebo třetích stran spojené s nabídkou (primární či sekundární) a evidencí Dluhopisů; tyto se účtují investorovi.

Na výnos investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky, daně a jiné výdaje

Celková návratnost investic do Dluhopisů bude ovlivněna výší poplatků účtovaných osobou, která zprostředkovává koupi/prodej Dluhopisů, nebo relevantním zúčtovacím systémem nebo uschovateli (správci) využívanými investorem. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky na výplatu Majitelům dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby provedené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Riziko kreditní marže

S Dluhopisy je spojeno riziko kreditní marže Emitenta a Ručitele, která se může během životnosti Dluhopisů zvýšit, což má za následek pokles ceny Dluhopisů. Faktory ovlivňující kreditní marži jsou mimo jiné úvěrová bonita a rating, pravděpodobnost selhání, možná ztráta v případě selhání a zbytková splatnost Dluhopisů. Negativní vliv na kreditní marži mohou mít rovněž míra likvidity, úroveň úrokových sazeb, celkový ekonomický vývoj a měna, ve které jsou Dluhopisy vydány.

2.5 Rizikové faktory spojené s Ručením a Zajištěním zástavními právy

Úvěrové riziko Ručitele

Závazky Ručitele z Ručení jsou zajištěny zástavními právy, Majitelé dluhopisů jsou však nadále vystaveni úvěrovému riziku Ručitele, a v konečném důsledku a nepřímo i jeho dceřiných společností. Relevantní rizikové faktory týkající se obchodní a finanční situace Skupiny CPI PG jsou popsány v Základním prospektu.

Riziko vymáhání v různých jurisdikcích

Dluhopisy v rámci Programu bude vydávat Emitent, který je založen podle právních předpisů Slovenské republiky, a budou mimo jiné zajištěny Ručením ve formě ručitelského prohlášení Ručitele, který má právní formu společnosti s ručením omezeným podle právních předpisů Lucemburského velkovévodství.

Dluhopisy a Ručení se řídí právními předpisy Slovenské republiky. Pro účely vymáhání jakýchkoli soukromoprávních nároků vůči Emitentovi a/nebo Ručiteli týkajících se koupě nebo držby Dluhopisů jsou příslušné soudy Slovenské republiky.

V Lucemburském velkověvodství se přímo použije nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (přepřacované znění) (dále jen **Nařízení Brusel I (přepřacované znění)**). Na základě Nařízení Brusel I (přepřacované znění) jsou soudní rozsudky vydané justičními orgány členských států EU (včetně Slovenské republiky) v občanských a obchodních věcech až na určité výjimky vykonatelné v Lucemburském velkověvodství a naopak rozsudky vydané justičními orgány v Lucemburském velkověvodství v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelné v členských státech EU (včetně Slovenské republiky).

V případě platební neschopnosti, konkurzu nebo jiné podobné události mohou být proti Ručiteli zahájena soudní řízení v Lucemburském velkověvodství. Taková soudní řízení zahrnující několik jurisdikcí jsou pro věřitele obecně složitá a nákladná a mohou vést k větší nejistotě a zpožděním při vymáhání práv z Ručení. Kromě toho není jasné, ve kterém státě by se mělo vést konkurzní řízení týkající se Ručitele. Pravomoc insolvenčního soudu by se posuzovala v závislosti na určení místa, kde jsou soustředěny hlavní zájmy Ručitele, podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení.

Proto se na Ručitele mohou vztahovat i jiné právní předpisy než právní předpisy upravující konkurz v jurisdikci vzniku Ručitele. Všechny tyto okolnosti mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Majitelů dluhopisů vymáhat svá práva vyplývající z Ručení.

Majitelé dluhopisů by si také měli být vědomi toho, že některé smlouvy, na jejichž základě bude zřízeno Zajištění zástavními právy, se řídí jiným právním řádem, než je právní řád Slovenské republiky, a případný výkon práv z nich se bude tímto jiným právním řádem řídit, což může mít vliv na úspěšnost vymáhání daného nároku.

Riziko sdílení Zajištění s ostatními věřiteli a riziko dohody mezi věřiteli

Podmínky Dluhopisů a Smluv o zřízení zástavního práva umožňují, aby se Zajištění mohlo použít i k zajištění závazků za jiné dluhopisy nebo zadlužení Skupiny CPI PG. Předpokládá se zejména, že Český emitent, česká společnost zřízená pro specifický účel, může vydat dluhopisy podle právních předpisů České republiky, které budou zajištěny zástavními právy, na stejná aktiva Skupiny CPI PG, jako je tomu v případě Dluhopisů v rámci Programu. To znamená, že Majitelé dluhopisů nemusí mít výlučné právo na kompenzaci z prodeje zastavených aktiv Skupiny CPI PG, ale tyto výnosy budou sdílet s ostatními věřiteli Skupiny CPI PG. I když pohledávky Majitelů dluhopisů budou mít pořadí uspokojení vždy přinejmenším *pari passu*, jako je pořadí uspokojení pohledávek takových jiných věřitelů Skupiny CPI PG, a podmínky Dluhopisů zahrnují ustanovení o udržování poměru dluhu k hodnotě (tj. poměru mezi hodnotou určitého dluhu Skupiny CPI PG a hodnotou zástavy použité na zajištění takového dluhu), Majitelé dluhopisů by si měli uvědomit, že výhody a výnosy ze Zajištění nemusejí patřit výlučně Majitelům dluhopisů, ale budou se sdílet *pari passu* s určitými jinými věřiteli Skupiny CPI PG.

Sdílení výhod ze Zajištění se bude řídit Mezivěřitelskou smlouvou uzavřenou kolem data tohoto Základního prospektu Agentem pro zajištění, přičemž tato smlouva bude pro Majitele dluhopisů *de facto* závazná a může dále upravovat jejich práva v souvislosti se Zajištěním. Agent pro zajištění je také oprávněn uzavírat potřebné dodatky ke Smlouvám o zřízení zástavního práva nebo nové Smlouvy o zřízení zástavního práva s cílem dosáhnout, aby se výhody a výnosy ze Zajištění rozdělily mezi Majitele dluhopisů a další věřitele Skupiny CPI PG.

Riziko spojené s Agentem pro zajištění

Při zřizování a výkonu zástavních práv zastupuje Majitele dluhopisů Agent pro zajištění, který je společným zástupcem Majitelů dluhopisů podle Zákonu o dluhopisech, přičemž zástavní právo se zřizuje pouze ve prospěch Agentu pro zajištění. Majitelé dluhopisů proto nemohou jednotlivě vykonávat zástavní právo a nechtějí-li ohrozit právní účinky zástavního práva, musí své pohledávky z Dluhopisů uplatnit.

Podmínky Dluhopisů v určitých případech povolují změnu Agentu pro zajištění bez souhlasu Majitelů dluhopisů. Za určitých okolností představuje změna Agentu pro zajištění spojená s postoupením nebo obnovením Zajištění riziko pro výkon a právní účinek Zajištění.

V případě výkonu zástavního práva bude Agent pro zajištění držet výnosy získané z výkonu zástavního práva před jejich rozdělením mezi Majitele dluhopisů prostřednictvím Administrátora. Během tohoto období budou Majitelé dluhopisů vystaveni úvěrovému riziku Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má také právo zadržet protiplnění ve výši 2 % z celkových výnosů ze Zajištění v případě výkonu zástavního práva a bude mít také právo odečíst náhradu svých účelně vynaložených a zdokumentovaných výdajů. Tyto pohledávky v konečném důsledku snižují uspokojení Majitelů dluhopisů z výkonu Zajištění.

Podmínky Dluhopisů a Smlouva s agentem pro zajištění obsahují ustanovení definující pohledávky, které budou zajištěny zástavním právem, jakož i ustanovení o způsobu a zásadách výkonu zástavního práva Agentem pro zajištění. Tato ustanovení mohou být dále doplněna nebo specifikována v příslušných smlouvách o zřízení zástavního práva nebo mohou vyplývat z právních předpisů, které zřízení příslušného zástavního práva upravují. Cílem těchto pravidel je maximalizovat výnosy z výkonu zástavního práva, ale mohou také způsobit prodloužení výkonu zástavního práva.

3. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNOSTI

Společnost CPI Finco Slovakia a.s., se sídlem Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 10753/L (dále jen Emitent), jménem které jedná předseda představenstva / člen představenstva, prohlašuje, že je výhradně odpovědná za informace uvedené v Základním prospektu.

Emitent přijímá odpovědnost za informace obsažené v tomto Základním prospektu. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré náležité péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto Základním prospektu aktuální, úplné a pravdivé, v souladu se skutečností a že v tomto Základním prospektu nebyly opomenuty žádné skutečnosti, které by mohly nepříznivě ovlivnit jeho význam.

V Bratislavě dne 27. září 2022.

CPI Finco Slovakia a.s.

Jméno: Milan Trněný

Funkce: předseda představenstva

4. POPIS RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

Ručitel se podle Ručitelského prohlášení bezpodmínečně a neodvolatelně zavazuje v souladu s § 303 obchodního zákoníku Agentovi pro zajištění, že pokud Emitent nebo jakýkoli Zástavce z jakéhokoli důvodu nesplní jakýkoli ze Zajištěných závazků (jak jsou definovány níže) v den jeho splatnosti a takové neplnění přetrvává déle než 10 Pracovních dnů, Ručitel na písemnou výzvu Agentu pro zajištění takovou částku nepodmíněně a bezodkladně zaplatí místo Emitenta nebo příslušného Zástavce v souladu s Ručitelským prohlášením.

Ustanovení § 306 odst. 1 obchodního zákoníku se nepoužije a Agent pro zajištění nebude povinen vyzvat Emitenta nebo Zástavce ke splnění splatného Zajištěného závazku z Dluhopisů předtím, než vůči Ručiteli uplatní svá práva podle Ručitelského prohlášení.

Pro účely Ručitelského prohlášení se za **Zajištěné závazky** považují jakékoli a všechny současné a budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžní závazky Emitenta a jakéhokoli Zástavce v souvislosti s Dluhopisy a/nebo s jakoukoli Zástavní smlouvou, zejména jistina Dluhopisů a jakýkoli úrok, úrok z prodlení, náklady, výdaje a jakékoli další příslušenství nebo jejich části, které vznikly nebo mohou vzniknout na základě Dluhopisů a/nebo jakékoli Zástavní smlouvy nebo v souvislosti s nimi vůči Agentovi pro zajištění (jako společnému a nerozdílnému věřiteli s každým jednotlivým Majitelem dluhopisů v souvislosti s jakýmkoli peněžním závazkem Emitenta z Dluhopisů vůči takovému Majiteli dluhopisů a společnému zástupci Majitelů dluhopisů), včetně jakýchkoli peněžitých závazků Emitenta vůči Majitelům dluhopisů, které vznikly nebo mohou vzniknout v důsledku neplatnosti, neúčinnosti a/nebo nevymahatelnosti závazků z Dluhopisů (včetně závazků odpovídajících bezdůvodnému obohacení); s tím, že se ke každé částce bude přihlížet jen jeden krát.

Pro vyloučení pochybností, jelikož jednotliví Majitelé dluhopisů mají prospěch z Ručení pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění, Ručitel nemá podle Ručení povinnost provést jakékoli platby jakýmkoli individuálním Majitelům dluhopisů.

Závazky Ručitele vyplývající z Ručitelského prohlášení představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a zajištěné závazky, které mají navzájem rovnocenné postavení (*pari passu*) bez jakýchkoli vzájemných preferencí a přinejmenším rovnocenné postavení (*pari passu*) se všemi ostatními stávajícími nebo budoucími, přímými, obecnými, nepodmíněnými, nepodřízenými a podobně zajištěnými závazky Ručitele, s výjimkou těch závazků, které mohou mít přednostní postavení výhradně z titulu kogentních ustanovení právních předpisů, které se obecně použijí na práva věřitelů.

V případě, že Ručiteli vznikne jakékoliv právo vůči Emitentovi z titulu plnění Ručitele z Ručitelského prohlášení (pro účely tohoto článku dále jen **Právo na regres**), Ručitel souhlasí s tím, že uplatnění tohoto Práva na regres bude podmíněno řádným a úplným splněním všech Zajištěných závazků a bude plněno až po Dni splnění, přičemž Ručitel až do Dne splnění bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění:

- (a) nebude od Emitenta vyžadovat ani nepřijme žádnou platbu na uplatnění takového Práva na regres;
- (b) nebude od Emitenta požadovat, nepřijme a ani jinak neumožní existenci anebo vznik jakéhokoli práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zabezpečit splnění Práva na regres;
- (c) nepostoupí ani nepřevéde Právo na regres ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí právo třetí osoby ani ho jinak nezcižuje ani nezatíží;
- (d) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Právo na regres ani jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Práva na regres nebo jejich částí; a
- (e) nezahájí žádné řízení proti Emitentovi ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem takové řízení zahájit za účelem vymáhání Práva na regres.

Ručitel vydá jakékoli plnění obdržené od Emitenta z titulu Práva na regres v rozporu s výše uvedeným do 5 (pěti) Pracovních dnů od jeho obdržení Agentovi pro zajištění.

Ručitel v Ručitelském prohlášení prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil se Základním prospektem, Smlouvou s administrátorem, jakož i ostatními souvisejícími dokumenty uvedenými v Základním

prospektu, souhlasí s nimi a bude jimi vázán ve znění všech jejich případných změn a dodatků, včetně emisních podmínek všech Dluhopisů, které budou vydány v rámci Programu (jak jsou obsaženy v příslušných Společných podmínkách a Konečných podmínkách), a jakéhokoli dalšího základního prospektu v souvislosti s Programem, který nahrazuje původní Základní prospekt v rozsahu, v jakém tyto dokumenty upravují postavení, práva a povinnosti Ručitele.

Práva Agentu pro zajištění podle Ručitelského prohlášení jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajištěných závazků nebo jakéhokoli z nich. Agent pro zajištění může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění k uspokojení takových závazků takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude považovat podle svého uvážení za vhodné. Práva Agentu pro zajištění upravená v tomto Ručitelském prohlášení lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva, která Agentovi pro zajištění přiznávají právní předpisy.

Ručitel provede každou platbu na základě Ručitelského prohlášení do 10 pracovních dnů od doručení výzvy a bez námitek na účet Agentu pro zajištění uvedený v jeho výzvě. Agent pro zajištění je oprávněný vydat vícero takových výzev. Všechny platby provedené Ručitelem namísto Emitenta nebo příslušného Zástavce na základě Ručitelského prohlášení budou bez jakékoli srážky daní, odvodů nebo jiných poplatků, s výjimkou případů, kdy by takové srážky byl povinen provést i Emitent nebo Administrátor v souladu se Společnými podmínkami. Bude-li jakákoli jiná srážka daní, odvodů nebo jiných poplatků vyžadována na straně Ručitele, Ručitel je povinen takové dodatečné částky uhradit, aby zajistil, že Agent pro zajištění po provedení takových srážek nebo odpočtů obdrží takovou částku, jakou by obdržel, kdyby se žádné takové srážky nebo odpočty nevyžadovaly.

Ručitel není oprávněn jakýmkoli způsobem započíst své pohledávky proti jakékoli pohledávce Agentu pro zajištění vzniklé na základě Ručitelského prohlášení. Veškeré platby provedené Ručitelem z titulu Ručitelského prohlášení budou uhrazeny bez jakéhokoli započtení, protipohledávky nebo jiné námitky či srážek jakéhokoli druhu. Ručitel není oprávněn uplatňovat vůči Agentovi pro zajištění žádné námitky, které by mohl vůči Agentovi pro zajištění uplatnit Emitent.

Ručitel v Ručitelském prohlášení prohlašuje a zaručuje Agentovi pro zajištění, že ode dne účinnosti Ručitelského prohlášení až do úplného uspokojení všech Zajištěných závazků:

- (a) je oprávněn platně vystavit Ručitelské prohlášení, vykonávat práva a plnit povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení;
- (b) má všechna nezbytná oprávnění a kompetence k vydání Ručitelského prohlášení;
- (c) vyhotovil a obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy, které jsou potřebné k vystavení Ručitelského prohlášení a k plnění závazků vyplývajících z Ručitelského prohlášení;
- (d) Ručitelské prohlášení představuje platné a závazné povinnosti Ručitele v souladu s jeho podmínkami a bylo řádně podepsáno osobou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat jménem Ručitele nebo platně zplnomocněným zástupcem či zástupci Ručitele;
- (e) vydání Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících není v rozporu s (i) žádným zákonem nebo jiným právním předpisem, správním nebo soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci, které se vztahuje na Ručitele, (ii) zakladatelskými nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele nebo (iii) žádnou smlouvou, ujednáním nebo dokumentem závazným pro Ručitele;
- (f) volba slovenského práva jako rozhodného práva pro vztahy vyplývající z Ručitelského prohlášení bude uznatelná a vykonatelná ve státě, jehož právem se Ručitel řídí ke dni podpisu Ručitelského prohlášení; a
- (g) jakékoli rozhodnutí vydané v souvislosti s Ručitelským prohlášením bude uznatelné a vykonatelné ve státě, jehož právem se Ručitel řídí ke dni podpisu Ručitelského prohlášení.

Veškerá oznámení, výzvy a dokumenty dle Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním musí být vyhotovené v písemné podobě, a pokud není stanoveno jinak, musí být doručeny e-mailem nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Veškeré výzvy učiněné podle ustanovení upravujícího

platby v rámci Ručitelského prohlášení musí být doručovány prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Veškeré takové výzvy mohou být pro informační účely doručovány také e-mailem.

Adresou a e-mailovou adresou (a oddělením, případně pracovníkem, jemuž je oznámení nebo dokument adresován) pro jakékoli oznámení nebo dokument zasílaný nebo doručovaný na základě Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním je adresa a e-mailové adresy níže uvedené, případně jakákoli náhradní adresa nebo e-mailová adresa (a oddělení, případně pracovník, jemuž je oznámení nebo dokument adresován), která bude oznámena nejméně 5 (pět) pracovních dnů předem:

- (a) V případě Ručitele: Efimacor S.à r.l., adresa: 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské velkovévodství, s kopií na: RYBÁŘ, SOPPÉ & PARTNEŘI, advokáti, s.r.o., adresa: Purkyňova 2121/3, Praha 1, 110 00 Nové Město, Česká republika; a
- (b) V případě Agentu pro zajištění: J&T BANKA, a.s., adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika.

Jakékoli oznámení, výzva nebo dokument poskytovaný nebo doručovaný na základě Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním se považuje, v souladu s podmínkami stanovenými výše, za doručený: (a) v případě doručení e-mailem okamžikem potvrzení o doručení příslušné e-mailové zprávy na server příjemce a přijetím této zprávy příjemcem v čitelné podobě; nebo (b) v případě zaslání dopisem okamžikem doručení na příslušnou adresu uvedenou výše. Jakékoli oznámení nebo dokument poskytnutý na základě Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním musí být vyhotoven ve slovenském a/nebo anglickém jazyce a/nebo českém jazyce.

Existence práv Agentu pro zajištění z tohoto Ručitelského prohlášení a existence tohoto Ručitelského prohlášení není dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením nebo dodatkem Základního prospektu, Společných emisních podmínek, Dluhopisů nebo jakéhokoli jiného souvisejícího dokumentu a toto Ručitelské prohlášení zajišťuje všechny Zajištěné závazky ve znění takovýchto pozdějších změn.

Ručitelské prohlášení a jeho výklad, jakož i všechny související mimosmluvní závazky, se řídí právem Slovenské republiky. Ručitelské prohlášení představuje zajištění Dluhopisů ve smyslu § 20b Zákona o dluhopisech. Všechny spory, nároky, rozdíly nebo rozpory, které vznikly na základě Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním, včetně všech sporů o jeho existenci, platnosti, výkladu, plnění, porušení nebo zrušení a následcích jeho zrušení, sporů vztahujících se na mimosmluvní povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení nebo s ním související, budou řešeny a s konečnou platností rozhodnuty příslušným soudem v Slovenské republice.

Jestliže některé ustanovení Ručitelského prohlášení je nebo se stane v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným podle jakéhokoli právního řádu, nebude tím dotčena platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení Ručitelského prohlášení ani právoplatnost a vymahatelnost tohoto ustanovení podle jakéhokoli jiného právního řádu.

Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným jeho podpisem Ručitelem a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do uspokojení všech Zajištěných závazků.

Podepsaná kopie Ručitelského prohlášení je během platnosti Základního prospektu bezplatně přístupná v elektronické formě ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.cpfincoslovakia.sk, sekce „Dluhopisy”.

5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTŘEDNICTVÍM ODKAZU

Následující dokument je zahrnut prostřednictvím odkazu do tohoto Základního prospektu, který by se měl číst a vykládat spolu s informacemi z následujícího dokumentu:

- (a) Ručitelské prohlášení, sepsané dvojjazyčně v slovenském a anglickém jazyce, je dostupné na webových stránkách Emitenta na hypertextovém odkazu [LINK],
- (b) Individuální auditovaná účetní závěrka Emitenta za rok končící 31. prosince 2020, připravená v souladu s Účetními zásadami, je dostupná na webových stránkách Emitenta na hypertextovém odkazu [LINK],
- (c) Individuální auditovaná účetní závěrka Emitenta za rok končící 31. prosince 2021, připravená v souladu s Účetními zásadami, je dostupná na webových stránkách Emitenta na hypertextovém odkazu [LINK],
- (d) Auditovaná účetní závěrka Ručitele za rok končící 31. prosince 2020, připravená v souladu s Lucemburskými účetními standardy, je dostupná na webových stránkách Emitenta v anglickém jazyce na hypertextovém odkazu [LINK] a v slovenském jazyce na hypertextovém odkazu [LINK] a
- (e) Auditovaná účetní závěrka Ručitele za rok končící 31. prosince 2021 připravená v souladu s lucemburskými účetními standardy je dostupná na webových stránkách Emitenta v anglickém jazyce na následujícím hypertextovém odkazu [LINK] a v slovenském jazyce na následujícím hypertextovém odkazu [LINK].

Původní a právně závazný jazyk výše uvedených dokumentů v bodech (d) a (e) je anglický jazyk. Emitent je odpovědný za jejich překlad do slovenského jazyka a prohlašuje, že překlad je ve všech podstatných ohledech přesný a nezavádějící.

Informace, které se nacházejí na webových stránkách, na které se tento Základní prospekt odvolává, nejsou součástí tohoto Základního prospektu a nebyly přezkoumány ani schváleny NBS, s výjimkou dokumentů, které se považují za zahrnuté odkazem uvedeným v tomto článku Základního prospektu.

6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- (1) Následující dokumenty budou během platnosti Základního prospektu bezplatně přístupné v elektronické formě ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.cpifincoslovakia.sk, sekce „Dluhopisy”:
- (i) Základní prospekt a jeho jakékoli aktualizace prostřednictvím Dodatku/Dodatků k Základnímu prospektu; a
 - (ii) Ručitelské prohlášení a finanční výkazy zahrnuté do Základního prospektu prostřednictvím odkazu.
- (2) Následující dokumenty budou až do splatnosti příslušné Emise bezplatně přístupné v elektronické formě ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.cpifincoslovakia.sk, sekce „Dluhopisy”:
- (i) Konečné podmínky vyhotovené pro příslušnou Emisi,
 - (ii) Shrnutí (pokud bude vyhotoveno) vyhotovené k příslušné Emisi, které bude přiloženo k příslušným Konečným podmínkám,
 - (iii) oznámení Majitelům dluhopisů o příslušné Emisi,
 - (iv) zápisy ze Schůzí Majitelů dluhopisů příslušné Emise,
 - (v) zakladatelská listina Emitenta / stanovy Emitenta a
 - (vi) společenská smlouva Ručitele / stanovy Ručitele.

7. SPOLEČNÉ PODMÍNKY

Tento článek Základního prospektu obsahuje některé informace uvedené v hranatých závorkách, ve kterých nejsou doplněny konkrétní údaje nebo které obsahují pouze obecný popis. Tyto údaje, neznámé v době vyhotovení Základního prospektu, které se týkají Dluhopisů, stanoví Emitent pro jednotlivé emise Dluhopisů v Konečných podmínkách (jak jsou definovány níže), které budou vypracovány a zveřejněny ve formě uvedené v článku 8 Základního prospektu označeném jako „Formulář Konečných podmínek“.

Text uvedený v tomto článku 7 kurzívou je jen návodem na sestavení Konečných podmínek a není součástí konečného, právně závazného textu příslušných Emisních podmínek (jak jsou definovány níže) příslušné emise Dluhopisů.

Všechny emise Dluhopisů, které budou vydávány v rámci Programu, se budou řídit Společnými podmínkami uvedenými v tomto článku 7 Základního prospektu (dále jen **Společné podmínky**) a částí A příslušných Konečných podmínek. Konečnými podmínkami se ve smyslu čl. 8 odst. 4 a 5 Nařízení o prospektu rozumí dokument označený jako „Konečné podmínky“, který Emitent vypracuje a zveřejní pro jednotlivé emise Dluhopisů a který bude obsahovat konkrétní údaje, jejichž popis je ve Společných podmínkách nebo jinde v tomto článku 7 uveden v hranatých závorkách a které jsou tak určeny k uvedení nebo specifikování v Konečných podmínkách konkrétní Emise (dále jen **Konečné podmínky**).

7.1 Údaje o cenných papírech

Tento článek 7.1 ve spojení s částí A Konečných podmínek nahrazuje emisní podmínky příslušné Emise (dále jen **Emisní podmínky**).

Z důvodu přehlednosti jsou články a odstavce Společných podmínek (články a odstavce označovány také jako **Podmínky**) číslovány samostatně.

Pro vyloučení pochybností platí, že pojem „Dluhopisy“ v Emisních podmínkách a v podmínkách nabídky v článku 7.2 označuje pouze dluhopisy příslušné Emise a nemá se vykládat jako pojem, který označuje všechny Dluhopisy průběžně nebo opakovaně vydávané Emitentem v rámci Programu (jak je definován níže).

1. Všeobecná ustanovení

- 1.1 Dluhopisy jsou vydávány podle právních předpisů Slovenské republiky společností CPI Finco Slovakia a.s., akciovou společností založenou podle právních předpisů Slovenské republiky, se sídlem Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, zapsanou v Obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka č.: 10753/L (dále jen **Emitent**), v souladu se zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o dluhopisech**), a zákonem č. 566/2001 Sb., o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen **Zákon o cenných papírech**), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Dluhopisy** a každá jednotlivá emise Dluhopisů jen **Emise**).
- 1.2 Dluhopisy jsou vydávány v rámci nabídkového programu vydávání dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě do výše 80 000 000 EUR podle článku 8 Nařízení o prospektu (dále jen **Program**). Program byl schválen rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 13. září 2022 a rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 13. září 2022.
- 1.3 Tyto Společné podmínky budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů (Emise), které budou v rámci Programu vydány. Tyto Společné podmínky budou blíže specifikovány pro každou Emisi vydanou v

rámci Programu v Konečných podmínkách ve smyslu čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu, které budou zpřístupněny investorům v souladu s platnými právními předpisy.

- 1.4 Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy s velkými počátečními písmeny mají význam uvedený v Podmínce 25.1 V Emisních podmínkách je odkaz na jakékoli ustanovení právního předpisu nebo nařízení odkazem na toto ustanovení v jeho platném znění.

2. Forma, název, měna, jmenovitá hodnota, den vydání a emisní kurz

- 2.1 Druh cenného papíru je zajištěný dluhopis se zajištěním ve formě ručení a zástavního práva.

- 2.2 Název Dluhopisů je [**Název**].

- 2.3 ISIN Dluhopisů, v rámci příslušné Emise přidělen Centrálním depozitářem (jak je definován v Podmínce 2.4 níže), je: [**ISIN**]. CFI Dluhopisů je [**CFI**]. FISN Dluhopisů je: [**FISN**].

Informace o přidělených kódech ISIN, případně o jakémkoli jiném identifikačním údaji ve vztahu k Dluhopisům budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách k Programu.

- 2.4 Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry na doručitele v souladu se Zákonem o dluhopisech a jsou zaregistrovány v Centrální depozitáři cenných papírov SR, a.s., se sídlem Ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO 31 338 976, zapsaném v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sa, vložka č. 493/B (dále jen **Centrální depozitář**).

- 2.5 Měna Dluhopisů je EUR (euro). Očekávaná nejvyšší částka jmenovitých hodnot Emise je až [**Nejvyšší částka jmenovitých hodnot**]. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je [**Jmenovitá hodnota**] (dále jen **Jmenovitá hodnota**) a celkový počet Dluhopisů v Emisi je až [**Počet Dluhopisů v Emisi**].

- 2.6 Den vydání Dluhopisů je stanoven na [**Datum emise**] (dále jen **Datum emise**). Dnem začátku vydávání Dluhopisů (tj. začátku připsování Dluhopisů na účty v Příslušné evidenci) a zároveň i dnem vydání Dluhopisů bude Datum emise. Dluhopisy mohou být vydávány v (i) jedné sérii k Datu emise, anebo (ii) postupně po částech (tranších) kdykoli během období počínajícím Datem emise do [Dne ukončení nabídky] (dále jen **Den ukončení nabídky**), která bude pro účely Zákona o dluhopisech i lhůtou pro upisování.

Předpokládaná lhůta pro vydávání Dluhopisů (tj. připsování na příslušné účty) skončí nejdříve jeden měsíc po uplynutí lhůty pro upisování Dluhopisů nebo jeden měsíc po upsání nejvyšší částky jmenovitých hodnot Dluhopisů (podle toho, co nastane dříve).

- 2.7 Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise se rovná 100 % jejich Jmenovité hodnoty (dále jen **Emisní kurz**). K příslušnému emisnímu kurzu jakéhokoli Dluhopisu upsanému po Datu emise bude připočítán odpovídající akumulovaný úrokový výnos podle následujícího vzorce.

$$EC = 100\% + \left(\frac{[\text{Roční úroková sazba}] \%}{360} \times PD \right)$$

kde *EC* znamená zvýšený emisní kurz vyjádřený jako procentuální podíl ze Jmenovité hodnoty Dluhopisu a *PD* znamená počet dní od Data emise do dne upsání (prodeje), přičemž při výpočtu se použije konvence popsaná v Podmínce 14.2.

3. Práva spojená s dluhopisy

- 3.1 Každý Majitel dluhopisů má právo na splacení Jmenovité hodnoty (jistiny), právo na vyplacení příslušného úrokového výnosu (je-li to relevantní), právo účastnit se Schůzí a práva vyplývající ze Zajištění, v každém případě v souladu s Emisními podmínkami.

- 3.2 Práva spojená s Dluhopisy nejsou omezena, s výjimkou omezení vyplývajících z právních předpisů, které se týkají práv věřitelů obecně (především podle Zákona o konkurzu), a s výjimkou práv, která jsou podmíněna souhlasem Schůze, a práv, která vykonává výlučně Agent pro zajištění, v každém případě v

souladu s Emisními podmínkami. Výkon práv spojených se Zajištěním může také podléhat pravidlům Mezivěřitelské smlouvy.

- 3.3 S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
- 3.4 Právo na vyplacení úrokových výnosů z Dluhopisů nebude oddělitelné vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů nebo jinak (je-li to relevantní).

4. Převoditelnost

- 4.1 Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Avšak pokud to nebude odporovat právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů v Centrálním depozitáři pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty do příslušného Dne výplaty (jak je definován níže) Jmenovité hodnoty v souladu s Podmínkou 16.3 níže.
- 4.2 K převodu Dluhopisů dochází registrací převodu v Příslušné evidenci.

5. Majitelé dluhopisů

- 5.1 **Majitel dluhopisů** je každá osoba, která je vedena jako majitel Dluhopisů (ve smyslu Zákona o cenných papírech) v Příslušné evidenci. Pokud jsou některé Dluhopisy evidovány na držitelském účtu vedeném Centrálním depozitářem, Emitent si vyhrazuje právo spolehnout se na oprávnění každé osoby, která eviduje Majitele dluhopisů pro Dluhopisy, které jsou evidovány na držitelském účtu, v plném rozsahu zastupovat (přímo nebo nepřímo) Majitele dluhopisů a vykonávat vůči Emitentovi na účet tohoto Majitele dluhopisů všechny právní úkony v souvislosti s Dluhopisy, jako by tato osoba byla majitelem Dluhopisů.
- 5.2 Pokud a dokud nebude Emitentovi jednoznačně prokázán opak, bude Emitent a Administrátor považovat každého Majitele dluhopisů pro všechny účely za skutečného majitele Dluhopisů zaznamenaných v Příslušné evidenci. Osoby, které jsou majiteli Dluhopisů a které nejsou z jakéhokoli důvodu uvedeny v Příslušné evidenci, budou povinny neprodleně a písemně oznámit Emitentovi a Administrátorovi tuto skutečnost a titul nabytí Dluhopisů.

6. Společný zástupce majitelů dluhopisů – agent pro zajištění

- 6.1 Podle § 5d Zákona o dluhopisech byla společným zástupcem Majitelů dluhopisů (dále i **Agent pro zajištění**) jmenována J&T Banka, a.s.
- 6.2 Agent pro zajištění je zároveň:
 - (a) společný a nerozdílný věřitel s každým Majitelem dluhopisů, pokud jde o všechny peněžité závazky Emitenta z Dluhopisů vůči takovému Majiteli dluhopisů, a
 - (b) subjekt jmenovaný agentem pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům v souladu s § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech.
- 6.3 Agent pro zajištění je způsobem a v rozsahu výslovně vymezeném v Emisních podmínkách společným zástupcem Majitelů dluhopisů pro:
 - (a) zajištění pohledávek Majitelů dluhopisů vůči Emitentovi vyplývajících z Dluhopisů prostřednictvím Zajištění v souladu s Podmínkami 9 a 10,
 - (b) výkon práv spojených se Zajištěním v souladu s Podmínkou 11 a
 - (c) získání výtěžku z výkonu Zajištění a převod tohoto výtěžku Administrátorovi za účelem jeho rozdělení Majitelům dluhopisů.

- 6.4 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností je úloha Agentu pro zajištění jako společného zástupce Majitelů dluhopisů omezena jen na výše uvedené záležitosti. Ve vztahu k jiným záležitostem uvedeným v § 5d odst. 2 Zákona o dluhopisech není jmenován žádný společný zástupce.
- 6.5 V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění vykonává práva Majitelů dluhopisů spojená s Dluhopisy a Zajištěním, nemohou Majitelé dluhopisů vykonávat tato práva samostatně. Tím nejsou dotčena hlasovací práva Majitelů dluhopisů.
- 6.6 Odpovědnost Agentu pro zajištění:
- (a) Při výkonu své funkce je Agent pro zajištění povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy Majitelů dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny Schůze, pokud se ve smyslu Podmínek mají pro Agentu pro zajištění uplatnit. To neplatí, pokud takové pokyny odporují obecně závazným právním předpisům nebo jsou v rozporu s Podmínkami, Smlouvou s agentem pro zajištění (jak je definována níže), Zástavní smlouvou nebo Mezivěřitelskou smlouvou nebo vyžadují-li řízení, které není v souladu se společnými zájmy všech Majitelů dluhopisů.
 - (b) Agent pro zajištění má vůči Majitelům dluhopisů výlučně jen ty povinnosti, které jsou uvedeny v těchto Podmínkách, smlouvě uzavřené s agentem pro zajištění (dále jen **Smlouva s agentem pro zajištění**) a Mezivěřitelské smlouvě. Agent pro zajištění nemá vůči Majitelům dluhopisů žádné povinnosti komisionáře, mandátáře ani poradce. Agent pro zajištění vyjadřuje svůj souhlas se svými právy a povinnostmi uvedenými v těchto Podmínkách uzavřením Smlouvy s agentem pro zajištění a Majitelé dluhopisů se budou moci vůči Agentu pro zajištění domáhat svých práv tak, jak jsou uvedeny v těchto Podmínkách, v souladu s příslušnými ustanoveními o smlouvách uzavřených ve prospěch třetích osob podle Občanského zákoníku a příslušných ustanovení Zákona o dluhopisech.
 - (c) Agent pro zajištění není vůči žádnému Majiteli dluhopisů odpovědný za jakékoli své jednání nebo opomenutí, ledaže by bylo způsobeno hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění. Vznikne-li kterémukoli Majiteli dluhopisů v důsledku porušení povinností Agentu pro zajištění jakákoli škoda, Majitel dluhopisů souhlasí s tím, že Agent pro zajištění (pokud za škodu odpovídá podle předchozí věty) bude povinen nahradit tuto škodu pouze do výše skutečné škody.
 - (d) Agent pro zajištění není povinen sledovat ani zjišťovat, zda došlo k Případu neplnění závazků nebo jinému porušení Emitenta v souvislosti s Dluhopisy. Agent pro zajištění si není vědom výskytu Případu neplnění závazků, pokud mu příslušná skutečnost není v souladu s těmito Podmínkami oznámena. Agent pro zajištění neodpovídá za jakékoli prodlení (nebo jeho následky) s připsáním na účet jakékoli částky, kterou má podle těchto Podmínek povinnost poukázat, pokud provedl všechny potřebné kroky v nejkratším možném čase za účelem plnění požadavků předpisů nebo postupů příslušného platebního systému jím používaného k tomuto účelu.
 - (e) Agent pro zajištění je povinen neprodleně písemně informovat Emitenta a Administrátora o tom, že se stal spřízněnou osobou Emitenta podle § 9 Zákona o konkurzu. Pro vyloučení pochybností se domněnka spřízněnosti podle § 9 odst. 4 Zákona o konkurzu v souvislosti s registrem partnerů veřejného sektoru nepovažuje za okolnost zakládající spřízněnost Agentu pro zajištění a Emitenta.
- 6.7 Oprávnění Agentu pro zajištění:
- (a) Majitelé dluhopisů zmocňují Agentu pro zajištění k uzavření Mezivěřitelské smlouvy (jak je tento pojem definován v Podmínce 10.1 níže) s ostatními Zajištěnými věřiteli (jak je tento pojem definován v Podmínce 10.1 níže), nebo jimi pověřenými osobami, kterým má vzniknout k předmětu Zajištění zástavní právo nebo jiné zajištění, přičemž Majitelé dluhopisů zároveň souhlasí s tím, že Agent pro zajištění může uzavřít jakýkoli dodatek k Mezivěřitelské smlouvě, pokud takový dodatek (i) nebude mít nepříznivý dopad na práva nebo postavení Majitelů dluhopisů, nebo (ii) bude schválen rozhodnutím Schůze, nebo (iii) uzavření takového dodatku je nezbytné k ochraně práv Majitelů dluhopisů, nebo (iv) účelem takového dodatku je zajištění přistoupení Českého emitenta k Mezivěřitelské smlouvě. V souvislosti s uzavřením dodatku podle bodu (iv) je Agent pro zajištění oprávněn uzavírat také dodatky k Zástavním smlouvám

za účelem zajištění závazků Českého emitenta, které mohou vznikat na základě Českého dluhopisového programu nebo v souvislosti s ním. Není-li uzavření takového dodatku možné nebo účelné, je Agent pro zajištění oprávněn ukončit existující Zástavní smlouvy a uzavřít nové Zástavní smlouvy za obdobných podmínek, které budou zajišťovat i závazky Českého emitenta, které mohou vznikat na základě Českého dluhopisového programu nebo v souvislosti s ním. Agent pro zajištění je rovněž oprávněn uzavřít dodatek ke Smlouvě o podřízenosti za účelem přistoupení Českého emitenta ke Smlouvě o podřízenosti, případně za účelem podřízení Podřízeného dluhu v souladu s Podmínkou 13.16. Majitelé dluhopisů berou na vědomí, že předmětem Mezivěřitelské smlouvy bude úprava podmínek výkonu a uplatňování práv a plnění povinností ze Zajištění zástavními právy, Zajišťovacích dokumentů, Ručení nebo jiných práv a povinností Agentu pro zajištění upravených Mezivěřitelskou smlouvou, jakož i postup Agentu pro zajištění při výkonu Zajištění, včetně práv z Ručení či použití výtěžku z nich. Současně berou na vědomí, že Mezivěřitelská smlouva může obsahovat podmínky pro okamžitý výkon Zajištění, práv z Ručení, ve prospěch Majitelů dluhopisů, případně Agentu pro zajištění, které mohou dále omezovat povinnosti Agentu pro zajištění řídit se příslušnými pokyny Schůze zejména tím, že je podmíní získáním příslušných souhlasů dalších skupin věřitelů Emitenta, Českého emitenta nebo Ručitele. Současně platí, že Mezivěřitelská smlouva se ve výše uvedeném rozsahu použije nejméně po dobu existence Podřízeného dluhu nebo *pari passu* dluhu z úvěru nebo dluhu z dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu. Majitelé dluhopisů berou na vědomí, že ve věcech Zajištění a/nebo působnosti Agentu pro zajištění mají příslušná ustanovení Mezivěřitelské smlouvy přednost před těmito Podmínkami.

- (b) Pokud tyto Podmínky, Smlouva s agentem pro zajištění, Zástavní smlouva, Mezivěřitelská smlouva nebo rozhodnutí Schůze v souladu s těmito Podmínkami výslovně neukládají Agentu pro zajištění postupovat určitým způsobem, Agent pro zajištění je oprávněn vykonávat svá práva a povinnosti v souvislosti se Zajištěním podle vlastního uvážení.
- (c) Agent pro zajištění může uzavírat jakékoli obchody s Emitentem nebo osobami v jeho skupině a může nabývat a vlastnit Dluhopisy pro sebe nebo pro své klienty a má nárok na související odměnu nebo zisk.
- (d) Agent pro zajištění se může zdržet jakéhokoli jednání, pokud by to podle jeho rozumně odůvodněného názoru mohlo představovat porušení příslušného právního předpisu.
- (e) Agent pro zajištění může v konkrétních případech stanovených v Mezivěřitelské smlouvě provést změny v dokumentaci Zajištění i bez souhlasu Schůze nebo v případech, kdy Majitelé dluhopisů neschválili danou změnu potřebným počtem hlasů, v každém případě v souladu se Mezivěřitelskou smlouvou.
- (f) Agent pro zajištění je za podmínek stanovených ve Smlouvě s agentem pro zajištění a Mezivěřitelské smlouvě rovněž oprávněn při výkonu své funkce využívat služeb odborných poradců a expertů na náklady Emitenta. Agent pro zajištění má nárok na smluvní odměnu za výkon své funkce a nárok na náhradu nákladů spojených s výkonem funkce Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění je rovněž oprávněn uzavřít dodatek ke Smlouvě s agentem pro zajištění v návaznosti na zřízení Českého dluhopisového programu.

6.8 Ukončení funkce Agentu pro zajištění.

- (a) **Výpověď Smlouvy s Agentem pro zajištění.** Agent pro zajištění může Smlouvu s agentem pro zajištění vypovědět písemnou výpovědí doručenou Emitentovi. Výpovědní doba je 50 dní ode dne doručení výpovědi Emitentovi. Bez ohledu na předchozí větu výpovědní doba neskončí, dokud (i) nedojde k nahrazení Agentu pro zajištění Novým agentem pro zajištění (tak jak je specifikován níže) a (ii) taková změna nebude schválena Schůzí podle bodu (b)(iv) níže.
- (b) **Odvolání Agentu pro zajištění Emitentem.**

Pokud:

- (i) Agent pro zajištění anebo soud rozhodne likvidaci Agentu pro zajištění anebo jiným způsobu zániku bez právního nástupce; nebo

- (ii) Agent pro zajištění nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost anebo činnost agenta pro zajištění (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, nucené správy, konkurzního nebo restrukturalizačního řízení apod.); nebo
- (iii) se Agent pro zajištění stane spřízněnou osobou Emitenta podle § 9 Zákona o konkurzu; nebo
- (iv) Majitelé dluhopisů vlastníci alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise požadují změnu Agentu pro zajištění; anebo
- (v) Agent pro zajištění porušuje výkon anebo plnění svých práv a povinností Agentu pro zajištění po dobu delší než 30 Pracovních dnů a tímto porušením může Majitelům dluhopisů vzniknout škoda; nebo
- (vi) Agent pro zajištění ukončí Smlouvu s agentem pro zajištění podle Podmínky 6.8(a) nebo odstoupí od Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jinak oznámí Emitentovi a Majitelům dluhopisů svůj záměr ukončit činnost agenta pro zajištění, odstoupit od Smlouvy s agentem pro zajištění, vypovědět Smlouvu s agentem pro zajištění nebo způsobit ukončení funkce Agentu pro zajištění jakýmkoli jiným způsobem,

je Agent pro zajištění povinen o těchto skutečnostech neprodleně písemně informovat Emitenta. Emitent je následně povinen bezodkladně svolat v souladu s těmito Podmínkami Schůzi za účelem rozhodnutí o jmenování nového Agentu pro zajištění (dále jen **Nový agent pro zajištění**). Emitent tuto Schůzi svolá jako společnou schůzi Majitelů všech dluhopisů vydaných na základě Programu. Pokud Emitent Schůzi nesvolá, je Agent pro zajištění povinen tuto schůzi svolat bezodkladně a na náklady Emitenta. Pokud Agent pro zajištění Schůzi nesvolá, má každý Majitel dluhopisů právo svolat Schůzi v souladu s těmito Podmínkami a na náklady Emitenta. Odvolání Agentu pro zajištění je účinné dnem rozhodnutí o jmenování Nového agenta pro zajištění vydaného (1) Schůzí a (2) schůzí majitelů dluhopisů ve vztahu k českým emisím v rámci Českého dluhopisového programu (budou-li v rámci Českého dluhopisového programu vydány jakékoli emise dluhopisů), není-li v rozhodnutích uveden pozdější den, nejdříve však po splnění podmínky uvedené v této větě a po doručení souhlasu Nového agenta pro zajištění s jeho jmenováním Emitentovi.

6.9 Uplatnění nároků v insolvenčním řízení

- (a) Agent pro zajištění není povinen přihlásit v konkurzu nebo restrukturalizaci nebo jiném obdobném řízení Emitenta nebo Zástavce žádnou pohledávku Majitele dluhopisů, která se v konkurzu Emitenta nebo Zástavce považuje za podřízenou podle § 95 odst. 3 Zákona o konkurzu, a ani žádnou část své pohledávky jako společného a nerozdílného věřitele, která odpovídá podřízené pohledávce kteréhokoli Majitele dluhopisů. Výše uvedené neplatí pro pohledávky věřitele, který není spřízněn s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že spřízněnou pohledávku nabývá. Ve smyslu § 95 odst. 4 Zákona o konkurzu se předpokládá, že věřitel pohledávky z dluhopisů nabytých na základě obchodu na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému nebo obdobném zahraničním organizovaném trhu o spřízněnosti pohledávky nevěděl. Pro vyloučení pochybností se také Agent pro zajištění v případě potřeby zaregistruje v rejstříku partnerů veřejného sektoru a tuto skutečnost oznámí správci tak, aby se on sám nepovažoval za osobu spřízněnou s Emitentem podle § 9 odst. 4 Zákona o konkurzu.
- (b) Každý Majitel dluhopisů je povinen bez zbytečného odkladu poskytnout Agentu pro zajištění požadované informace tak, aby Agent pro zajištění mohl určit, zda je pohledávka daného Majitele dluhopisů podřízenou pohledávkou. V případě pochybností má Agent pro zajištění právo předpokládat, že pohledávka Majitele dluhopisů je podřízenou pohledávkou.
- (c) Pokud Agent pro zajištění v konkurzu, restrukturalizaci nebo obdobném zahraničním insolvenčním řízení ohledně Emitenta nebo Zástavce obdrží jakoukoli částku určenou k rozdělení mezi věřitele Emitenta z Dluhopisů, má právo ponechat si z ní částku odpovídající jeho účelně vynaloženým a prokázaným nákladům a dohodnuté odměně ve výši 2 % z výtěžku z výkonu Zajištění. Zbývající částku rozdělí poměrně mezi Majitele dluhopisů s výjimkou těch Majitelů dluhopisů, kteří jsou věřiteli podřízených pohledávek.

7. Status Dluhopisů

- 7.1 Dluhopisy představují přímé, všeobecné, nepodmíněné, nepodřízené a zajištěné závazky Emitenta. Dluhopisy mají a budou mít mezi sebou rovnocenné (*pari passu*) postavení a alespoň rovnocenné (*pari passu*) postavení se všemi současnými a budoucími přímými a podobně zajištěnými a nepodřízenými závazky Emitenta, které mají stejné postavení v likvidaci nebo v konkurzu, s výjimkou závazků, se kterými se zachází přednostně podle platných kogentních právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Majiteli dluhopisů stejně.
- 7.2 Bez ohledu na výše uvedené bude podle Zákona o konkurzu jakýkoli závazek Emitenta, jehož věřitelem je nebo kdykoli během jeho existence byla osoba, která je nebo byla spřízněnou osobou Emitenta ve smyslu článku 9 Zákona o konkurzu (**závazek vůči spřízněné osobě**), (a) v konkurzu Emitenta (i) automaticky ze zákona podřízen všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta a tento závazek vůči spřízněné osobě nebude vypořádán dříve než všechny ostatní nepodřízené závazky Emitenta vůči věřitelům, kteří přihlásili své pohledávky, a (ii) věřitel takového závazku vůči spřízněné osobě nebude mít ze Zajištění žádný prospěch a (b) v restrukturalizaci Emitenta nebude možné závazek vůči spřízněné osobě splnit stejným nebo lepším způsobem jako jakýkoli jiný nepodřízený závazek Emitenta vůči věřitelům, kteří přihlásili své pohledávky do restrukturalizace Emitenta. Výše uvedené neplatí pro pohledávky věřitele, který není spřízněn s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že spřízněnou pohledávku nabývá. Předpokládá se, že věřitel pohledávky z Dluhopisu nabytého na základě obchodu na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému nebo obdobném zahraničně organizovaném trhu o spřízněnosti pohledávky nevěděl.

8. Prohlášení a závazek Emitenta

- 8.1 Emitent prohlašuje, že Majitelům dluhopisů a společně a nerozdílně s každým Majitelem dluhopisů i Agentovi pro zajištění dluží Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušné úrokové výnosy (je-li to relevantní), a zavazuje se jim Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušné úrokové výnosy (je-li to relevantní) v souladu s Emisními podmínkami zaplatit.
- 8.2 Emitent se rovněž zavazuje, že zaplatí Agentu pro zajištění jako společnému a nerozdílnému věřiteli s každým Majitelem dluhopisů v souvislosti se všemi peněžními závazky Emitenta z Dluhopisů vůči takovému Majiteli dluhopisů částky rovnající se jakýmkoli částkám (v příslušné měně), které bude Emitent dlužit jakémukoli Majiteli dluhopisů z Dluhopisů.

9. Zajištění dluhopisů – Ručení

- 9.1 Závazky Emitenta z Dluhopisů jsou zajištěny ručitelským prohlášením (dále jen **Ručení**) vystaveným ve prospěch Agentu pro zajištění společností Efimacor S.á.r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*), se sídlem 40, rue de la Vallée, Lucemburk, L-2661, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v Obchodním rejstříku v Lucemburku (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračním číslem B 113459 (dále jen **Ručitel**).
- 9.2 Podle Ručení se Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně zavazuje, že pokud Emitent nebo jakýkoli Zástavce z jakéhokoli důvodu nesplní jakýkoli ze Zajištěných závazků (jak jsou definovány níže) v den jeho splatnosti a takové neplnění přetrvá déle než 10 dnů, Ručitel na písemnou výzvu Agentu pro zajištění takovou částku místo Emitenta nebo příslušného Zástavce nepodmíněně a bezodkladně zaplatí v souladu s Ručitelským prohlášením.
- 9.3 Ručení zajišťuje mimo jiné splacení Dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění, který je povinen vyplatit výtěžek z uplatnění Ručení v souvislosti s Dluhopisy Administrátorovi za účelem rozdělení tohoto výtěžku Majitelům dluhopisů v rozsahu nesplaceného peněžního závazku Emitenta z Dluhopisů a podle ustanovení Mezivěřitelské smlouvy. Zajištění ve formě Ručení se zřizuje ve prospěch Agentu pro zajištění. Majitelé dluhopisů nebudou mít žádné samostatné oprávnění Ručení vykonávat nebo

uplatňovat nebo vykonávat jakákoli práva nebo pravomoci z něj vyplývající, s výjimkou prostřednictvím Agentu pro zajištění.

- 9.4 Ručitel v Ručení převezme všechny závazky a zavazuje se splnit všechny povinnosti vyjádřené jako závazky a povinnosti Ručitele podle těchto Emisních podmínek.
- 9.5 Ručitelské prohlášení je zahrnuté do tohoto Základního prospektu prostřednictvím odkazu a je během platnosti Základního prospektu bezplatně přístupná Majitelům dluhopisů v elektronické formě ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.cpifincoslovakia.sk, sekce „Dluhopisy”.

10. Zajištění dluhopisů – Zástavní práva

- 10.1 Závazky Emitenta z Dluhopisů a závazky Ručitele z Ručení jsou zajištěny následujícími zástavními právy (každé dále jen **Zástavní právo**) zřízenými níže uvedenými osobami (každý dále jen **Zástavce**):

- (a) smlouva o zřízení zástavního práva na 542 854 843 akcií Ručitele ve společnosti CPI PG (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím č. 1**);
- (b) smlouva o zřízení zástavního práva na 20 940 501 akcií Ručitele ve společnosti CPI PG (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím č. 2** a společně se Smlouvou o zřízení zástavního práva k akciím č. 1 dále jen **Smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím**);
- (c) smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a půjček poskytnutých Emitentem Ručiteli nebo Českému emitentovi (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám Emitenta**);
- (d) smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a půjček poskytnutých Českým emitentem Ručiteli nebo Emitentovi (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám Českého emitenta**);
- (e) smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o vedení bankovního účtu Emitenta vedeného ve společnosti J&T BANKA (dále jen **Vázaný účet Emitenta**) (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Emitenta**);
- (f) smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o vedení bankovního účtu Českého emitenta vedeného ve společnosti J&T BANKA (dále jen **Vázaný účet Českého emitenta**) (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Českého emitenta** a společně se Smlouvou o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Emitenta dále jen **Smlouvy o zřízení zástavního práva k vázaným účtům**);
- (g) smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o vedení bankovního účtu Ručitele vedeného ve společnosti J&T BANKA (dále jen **Vázaný účet Ručitele**) (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Ručitele**);

(každý dokument o zajištění výše dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva**, každé zástavní právo i jako **Zajištění zástavními právy** a Zajištění zástavními právy společně s Ručením jako **Zajištění**).

Emitent je povinen uzavřít, resp. zajistit, uzavření Smluv o zřízení zástavního práva v souladu s mezivěřitelskou smlouvou (dále jen **Mezivěřitelská smlouva**), kterou Agent pro zajištění uzavře mimo jiné ve vztahu k uplatňování a výkonu práv a povinností z Dluhopisů a dluhové dokumentace, Zajištění zástavními právy, Smluv o zřízení zástavního práva s (i) vybranými věřiteli Emitenta, Ručitele nebo Českého emitenta nebo (ii) oprávněným zástupcem (zástupci) takového věřitele nebo věřitelů (dále jen **Zajištění věřitelé**) tak, aby příslušné Zajištění zástavními právy vzniklo ve lhůtách uvedených v Podmínce 10.3. Mezivěřitelská smlouva může upravovat podmínky pro výkon Zajištění a použití jakéhokoli výtěžku ze Zajištění, a to včetně případných podmínek nebo omezení takového výkonu. Mezivěřitelská smlouva bude samostatnou smlouvou.

Emitent zároveň zajistí, že každý příslušný Zástavce bude Zajištění zástavními právy udržovat v plném rozsahu v souladu se Smlouvami o zřízení zástavního práva, Mezivěřitelskou smlouvou, těmito Podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění až do okamžiku splnění všech závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných závazků podle Zajištění zástavními právy.

- 10.2 Každé Zástavní právo zajišťuje mimo jiné splacení Dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění, který je povinen vyplatit výtěžek z výkonu Zástavního práva v souvislosti s Dluhopisy Administrátorovi za účelem rozdělení tohoto výtěžku Majitelům dluhopisů v rozsahu nesplaceného peněžního závazku Emitenta z Dluhopisů a podle ustanovení Mezivěřitelské smlouvy. Zajištění zástavními právy se zřizuje ve prospěch Agentu pro zajištění. Majitelé dluhopisů nebudou mít žádné samostatné oprávnění vykonávat nebo uplatňovat jakékoli ze Zástavních práv nebo vykonávat jakákoli práva nebo oprávnění z kterékoli Smlouvy o zřízení zástavního práva, s výjimkou prostřednictvím Agentu pro zajištění.
- 10.3 Smlouvy o zřízení zástavního práva budou uzavřeny nejpozději v den Data emise pro první Dluhopisy vydávané v rámci Programu s výjimkou (i) smluv specifikovaných v bodě (c) a (d) Podmínky 10.1 výše, které budou uzavřeny nejpozději v den poskytnutí příslušných vnitroskupinových pohledávek Emitentem nebo Českým emitentem, (ii) smluv specifikovaných v bodě (e) Podmínky 10.1 výše, které smluvní strany uzavřou do 60 dnů od Data emise pro první Dluhopisy vydávané v rámci Programu, (iii) smluv specifikovaných v bodě (f), které smluvní strany uzavřou do 60 dnů od data emise pro první dluhopisy vydávané v rámci Českého dluhopisového programu anebo do 5 Pracovních dní ode dne zřízení takového bankovního účtu v případě že bude tento bankovní účet zřízený později než 60 dnů od datu emise pro první dluhopisy vydávané v rámci Českého dluhopisového programu, a smlouvy specifikované v bodě (g), které smluvní strana uzavřela do 5 pracovních dnů ode dne zřízení takového bankovního účtu.
- Kopie každé Smlouvy o zřízení zástavního práva (v platném znění) a Mezivěřitelské smlouvy (po jejím uzavření) bude k dispozici k nahlédnutí Majitelům dluhopisů po předchozím ohlášení během běžných provozních hodin v Určené provozovně.
- 10.4 Pokud Zajištění zástavními právy nevzniklo způsobem uvedeným v Podmínce 10.3 výše nebo pokud dojde k částečnému nebo úplnému zániku Zajištění zástavními právy v rozporu s těmito Podmínkami, Emitent je povinen o této skutečnosti informovat Agentu pro zajištění do 10 Pracovních dnů. Pokud Emitent neprovede nápravu do 10 dnů od informování Agentu pro zajištění podle předchozí věty, je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi (jak je definována v Podmínce 21) ve lhůtách uvedených v těchto Podmínkách. Emitent na Schůzi tuto skutečnost odůvodní a Schůze následně prostou většinou přítomných Majitelů dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení nebo vzniku Zajištění zástavními právy, stanovení lhůty ke zřízení nebo vzniku jiného zajištění ve prospěch Majitelů dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako společného zástupce Majitelů dluhopisů (pokud je to v souladu s Mezivěřitelskou smlouvou), nebo stanovení předčasné splatnosti, pokud do dne konání takové Schůze nedojde ke vzniku Zajištění zástavními právy.
- 10.5 Agent pro zajištění bude ve vztahu ke Smlouvě o zřízení zástavního práva k akciím č. 1, která se řídí právem Lucemburského velkovévodství (dále jen **Lucemburské dokumenty o zajištění**), a zajištění, které bylo nebo má být zřízeno na jejich základě (dále jen **Lucemburské zajištění**) za účelem zřízení, držby a výkonu tohoto Lucemburského zajištění podle práva Lucemburského velkovévodství, jednat jako společný a nerozdílný věřitel s každým Majitelem dluhopisů, pokud jde o všechny peněžité závazky Emitenta z Dluhopisů, vůči tomuto Majiteli dluhopisů a Lucemburské dokumenty o zajištění budou uzavřeny v rámci konceptu společného a nerozdílného věřitelství ve prospěch všech Majitelů dluhopisů.

11. Zajištění dluhopisů – společná ustanovení

- 11.1 Každý Majitel dluhopisů na základě nabytí jakéhokoli Dluhopisu (ať už prostřednictvím upsání, nákupu, nebo jiného nabytí) výslovně souhlasí:
- (a) s tím, že Zajištění zajistí nejen závazky Emitenta z těchto Dluhopisů, ale i (i) závazky Emitenta z jakékoli jiné Emise v rámci Programu, jakož i (ii) pari passu závazky Českého emitenta ze všech jím vydaných dluhopisů v rámci Českého dluhopisového programu; a (iii) pari passu závazky Emitenta, Ručitele nebo Českého emitenta z Hedgingu; (iv) závazky Ručitele (podřízené závazkům z těchto Dluhopisů) v rozsahu předpokládaném a povoleném v Mezivěřitelské smlouvě v souvislosti s Podřízeným dluhem, (v) pari passu závazky Ručitele z těchto Dluhopisů (resp. Ručení) v rozsahu předpokládaném a povoleném v Mezivěřitelské smlouvě a (vi) pari passu závazky Ručitele z Pari passu úvěrového dluhu);
 - (b) s tím, že Agent pro zajištění je vůči němu v postavení společného a nerozdílného věřitele ohledně jakýchkoli peněžních závazků Emitenta z Dluhopisů, a tedy, že Agent pro zajištění má své vlastní a nezávislé právo žádat Emitenta o plnění peněžních závazků z Dluhopisů v době jejich splatnosti;

- (c) s tím, že Agent pro zajištění vykonává všechna práva, pravomoci a oprávnění vyplývající ze Zákona o dluhopisech a těchto Emisních podmínek jako společný zástupce Majitelů dluhopisů ohledně Zajištění, včetně výkonu jakýchkoli práv Agentu pro zajištění ve vztahu k jakékoli držbě, zřízení, výkonu, změně a doplnění, modifikaci, rozhodování nebo zániku nebo vzdání se jakýchkoli práv ve vztahu k Zajištění, Smlouvy s agentem pro zajištění a (po jejím uzavření) Mezivěřitelské smlouvy;
- (d) s uzavřením a závazností každé Smlouvy o zřízení zástavního práva a Smlouvy s agentem pro zajištění a (po jejím uzavření) Mezivěřitelské smlouvy;
- (e) s tím, že k výkonu Zajištění zástavními právy nebude v žádném případě samostatně oprávněn a že k výkonu takového Zajištění je výlučně oprávněn Agent pro zajištění;
- (f) s tím, že zahájení a uskutečňování výkonu jakéhokoli Zajištění a rozdělování jakéhokoli výtěžku z výkonu jakéhokoli Zajištění bude (po jejím uzavření) vždy předmětem Mezivěřitelské smlouvy a bude provedeno v souladu s Mezivěřitelskou smlouvou a že Mezivěřitelská smlouva je spolu s Ručením a každou Smlouvou o zřízení zástavního práva smlouvou, která se považuje za smlouvu, resp. dokument, kterým bylo dohodnuto zajištění v souladu s § 20b Zákona o dluhopisech;
- (g) s tím, že podle Mezivěřitelské smlouvy (po jejím uzavření) a jejího ustanovení na pokyn příslušné většiny věřitelů určené v souladu s Mezivěřitelskou smlouvou:
 - (i) může být Agentu pro zajištění zabráněno v jakémkoli Zajištění nebo nebude oprávněn ho provést, i když budou splněny podmínky nebo dané pokyny Schůze pro výkon Zajištění Dluhopisů, a
 - (ii) může být Agent pro zajištění oprávněn nebo povinen provést jakékoli Zajištění, i když nebudou splněny podmínky nebo dané pokyny Schůze pro výkon Zajištění Dluhopisů;
- (h) ve vztahu k Lucemburským dokumentům o zajištění a Lucemburskému zajištění: pro účely zřízení, registrace, vzniku a zajištění trvalé platnosti Lucemburského zajištění, v souladu s právními předpisy Lucemburského velkovévodství (nebo v rozsahu aplikovatelném na aktiva nacházející se v Lucemburském velkovévodství v souladu s právními předpisy Lucemburského velkovévodství) s tím, že Agent pro zajištění a každý z Majitelů dluhopisů je individuálně společný a nerozdílný věřitel v souvislosti se všemi peněžními závazky Emitenta vyplývajícími z Dluhopisů, že Agent pro zajištění je oprávněn zaregistrovat na své vlastní jméno ve všech příslušných rejstřících jakékoli zajištění vytvořené nebo o kterém bude existovat domněnka, že bylo vytvořeno, nějakým z Lucemburských dokumentů o zajištění, a bude mít nezávislé právo požadovat úplné plnění od Ručitele a každého příslušného Zástavce jakýchkoli peněžitých závazků zajištěných zajištěním podle práva Lucemburského velkovévodství v den jejich splatnosti; a
- (i) aniž by byla dotčena odpovědnost kteréhokoli Zástavce za informace poskytnuté jím nebo jeho jménem v souvislosti s jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva, každý Majitel dluhopisů potvrzuje Agentovi pro zajištění, že byl a nadále bude výhradně odpovědný za provedení vlastního nezávislého hodnocení a prošetření všech rizik vyplývajících z jakéhokoli dokumentu ve vztahu k Zajištění nebo v souvislosti s ním, včetně, nikoli však výlučně: (a) finanční situace, postavení a charakter každého člena Skupiny; (b) zákonnost, platnost, účinnost, přiměřenost nebo vymahatelnost jakékoli Smlouvy o zřízení zástavního práva, Zajištění a jakékoli jiné dohody, ujednání nebo dokumentu uzavřených, učiněných nebo vyhotovených v očekávání, na základě nebo v souvislosti s jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva nebo Zajištěním; (c) zda má příslušný Majitel dluhopisů regresní nárok vůči kterékoli straně nebo jakémukoli jejímu příslušnému majetku na základě nebo v souvislosti s jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva, Zajištěním, transakcemi předvídanými Smlouvami o zřízení zástavního práva, nebo jakoukoli jinou dohodou, ujednáním nebo dokumentem uzavřeným, učiněným nebo vyhotoveným v očekávání, na základě nebo v souvislosti s jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva nebo Zajištěním; (d) přiměřenost, přesnost a/nebo úplnost jakýchkoli informací poskytnutých Agentem pro zajištění, jakoukoli stranou nebo jakoukoli jinou osobou v rámci anebo v souvislosti s jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva nebo Zajištěním, transakcemi předvídanými jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva nebo jakoukoli jinou dohodou, ujednáním nebo dokumentem uzavřeným, učiněným nebo vyhotoveným v očekávání,

v rámci anebo v souvislosti s jakoukoli Smlouvou o zřízení zástavního práva; a (e) práva nebo titulu jakékoli osoby nebo hodnoty či dostatečnosti jakékoli části majetku, který je předmětem Zajištění, priority jakéhokoli Zajištění nebo existence jakéhokoli Zajištění, které se týká majetku, který je předmětem Zajištění.

- 11.2 Vztah mezi Emitentem, Ručitelem, každým Zástavcem a Agentem pro zajištění v souvislosti s jakýmkoli případným výkonem Zajištění ve prospěch Majitelů dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony ve vztahu k Zajištění je mimo jiné upraven Smlouvou s agentem pro zajištění. Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění bude k dispozici Majitelům dluhopisů k nahlédnutí po předchozím ohlášení během běžné provozní doby v Určené provozovně.
- 11.3 Zajištěné závazky (nebo případně zajištěné dluhy) jsou definovány v Ručení a každé Smlouvě o zřízení zástavního práva a zahrnují mimo jiné všechny současné a budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité závazky Emitenta a jakéhokoli Zástavce v souvislosti s Dluhopisy a/nebo s jakoukoli Zástavní smlouvou, zejména jistina Dluhopisů a jakýkoli úrok, úrok z prodlení, náklady, výdaje a jakákoli další příslušenství nebo jejich části, které vznikly nebo mohou vzniknout na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy a/nebo s jakoukoli Zástavní smlouvou vůči Agentu pro zajištění (jako společnému a nerozdílnému věřiteli s každým jednotlivým Majitelem dluhopisů v souvislosti s jakýmkoli peněžním závazkem Emitenta z Dluhopisů vůči takovému Majiteli dluhopisů a společnému zástupci Majitelů dluhopisů), v každém případě bez dvojího započtení (dále jen **Zajištěné závazky**).
- 11.4 Emitent je povinen zajistit, že Ručitel a každý Zástavce budou řádně udržovat Zajištění v plném rozsahu, dokud nebudou splněny všechny závazky Emitenta z Dluhopisů.
- 11.5 Agent pro zajištění jako společný a nerozdílný věřitel a/nebo společný zástupce s každým jednotlivým Majitelem dluhopisů (v souvislosti s jakýmkoli peněžním závazkem Emitenta z Dluhopisů vůči takovému Majiteli dluhopisů) je oprávněn požadovat od Emitenta zaplacení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen zaplatit kterémukoli Majiteli dluhopisů v souvislosti s jakýmkoli peněžními závazky Emitenta z Dluhopisů, a to i v souvislosti s jejich vymáháním prostřednictvím výkonu Zajištění. V důsledku toho jsou všichni Majitelé dluhopisů povinni uplatňovat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakýmkoli způsobem ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžní pohledávky vůči Emitentovi z Dluhopisů výkonem Zajištění) pouze ve spolupráci s Agentem pro zajištění a prostřednictvím něj.
- 11.6 **Výkon.** Nastane-li Případ neplnění závazků a, pro vyloučení pochybností, uplyne-li příslušná lhůta k nápravě a následně Schůze rozhodne (i) o uplatnění práva požadovat předčasné splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů a (ii) o výkonu Zajištění v souladu s Emisními podmínkami, Agent pro zajištění je povinen uplatnit práva z Ručení v souladu s jeho podmínkami a (po jejím uzavření) v souladu s podmínkami Mezivěřitelské smlouvy.
- 11.7 Pokud Ručitel neposkytne dostatečné plnění a v důsledku toho nebudou z Ručení v plné míře uspokojeny Zajištěné závazky, Agent pro zajištění je povinen provést Zajištění zástavními právy dle vlastního uvážení, a to zcela nebo částečně, v jakémkoli pořadí a jakýmkoli způsobem, který povolují podmínky stanovené v Smlouvách o zřízení zástavního práva, (po jejím uzavření) Mezivěřitelské smlouvy a platných právních předpisech.
- 11.8 Agent pro zajištění nepodnikne (a nebude mít žádnou povinnost podniknout) žádné kroky podle Podmínek 11.6 a 11.7, pokud by takové kroky nebyly v souladu s Mezivěřitelskou smlouvou.
- 11.9 V každém případě převede Agent pro zajištění výtěžek z výkonu Zajištění v souvislosti s Dluhopisy bez zbytečného odkladu na účet Administrátora za účelem jeho rozdělení Majitelům dluhopisů v souladu s Mezivěřitelskou smlouvou (po jejím uzavření) a těmito Emisními podmínkami po odečtení (i) svých nákladů na výkon, (ii) ostatních nákladů a poplatků vyžadovaných kogentními ustanoveními právních předpisů upravujících Zajištění a (iii) odměny ve výši 2 % z výtěžku z výkonu Zajištění zástavními právy. Platba částky Administrátorovi podle předchozí věty znamená, že Agent pro zajištění splnil svou

povinnost vůči Majitelům dluhopisů ve vztahu k takto vyplacené částce a Majitelé dluhopisů nejsou oprávněni v souvislosti s touto vyplacenou částkou uplatňovat další nároky vůči Agentu pro zajištění.

- 11.10 Agent pro zajištění je povinen informovat Majitele dluhopisů o průběhu výkonu Zajištění a o obsahu všech podstatných informací nebo dokumentů, které přijal nebo vypracoval v souvislosti s výkonem Zajištění, a to způsobem stanoveným v příslušném rozhodnutí Schůze.
- 11.11 **Rozdělení Majitelům dluhopisů.** Pokud výtěžek z výkonu Zajištění (berouce v úvahu jakékoli rozdělení jiným věřitelům než Majitelům dluhopisů podle Mezivěřitelské smlouvy) nebude dostatečný k zaplacení všech peněžních závazků z Dluhopisů, budou jednotliví Majitelé dluhopisů uspokojeni z výtěžku z výkonu Zajištění na poměrném základě a neuspokojená část peněžních závazků z Dluhopisů se bude vůči Emitentovi dále vymáhat v souladu s platnými právními předpisy. Po takovém uspokojení z výtěžku není Agent pro zajištění povinen uhradit žádnému Majiteli dluhopisů nic víc, než jak vyplývá z § 515 občanského zákoníku. Jakýkoliv přebytek, který vznikne z výtěžku z výkonu Zajištění zástavními právy (berouce v úvahu jakékoli rozdělení věřitelům jiným než Majitelům dluhopisů podle Mezivěřitelské smlouvy), se bez zbytečného odkladu vrátí příslušnému Zástavci nebo osobě jím určené, pokud příslušná ustanovení Mezivěřitelské smlouvy neurčují jinak.
- 11.12 Agent pro zajištění je povinen evidovat všechny finanční prostředky, které v souvislosti s výkonem Zajištění přijal, včetně výtěžku ze Zajištění (včetně veškerého výtěžku získaného v konkurzním řízení), odděleně od jeho ostatního majetku, a není oprávněn s nimi disponovat, s výjimkou plateb podle této Podmínky 11.9. Agent pro zajištění není povinen přijaté prostředky úročit.
- 11.13 **Zánik po splacení.** Pokud vůči žádnému Majiteli dluhopisů neexistuje žádný nevyrovnaný peněžní závazek Emitenta z Dluhopisů a (i) není v rozporu s ustanoveními Mezivěřitelské smlouvy; a (ii) jsou splněny podmínky pro takové uvolnění vyplývající z (1) emisních podmínek dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu (budou-li v rámci Českého dluhopisového programu jakékoli dluhopisy vydány); a (2) Úvěrové smlouvy Ručitele, Agent pro zajištění vystaví na základě písemné žádosti Emitenta nebo Ručitele nebo Zástavce vzdání se konkrétního Zástavního práva nebo potvrzení o zániku Ručení nebo Zástavního práva, a to do deseti (10) Pracovních dnů, a toto potvrzení nebo vzdání se práva bude Ručiteli nebo příslušnému Zástavci bez zbytečného odkladu doručeno. Agent pro zajištění poskytne Emitentovi a/nebo příslušnému Zástavci zajišťujícímu výmaz Zástavního práva přiměřeně potřebnou součinnost pro účely výmazu Zástavního práva z příslušného rejstříku.
- 11.14 **Povinnost uvolnit ve specifických případech.** Emitent může písemně požádat Agentu pro zajištění o uvolnění Zajištění nad určitým počtem akcií v CPI PG za předpokladu, že:
- (a) Emitent doručí Agentu pro zajištění písemnou žádost, ve které uvede počet akcií v CPI PG, jež mají být tímto způsobem uvolněny (dále jen **Uvolněné akce**), a která obsahuje výpočet prokazující splnění podmínek uvedených v odstavcích (e) a (f) níže, a písemné potvrzení podepsané statutárním zástupcem Emitenta, ve kterém se uvádí, že podmínky uvedené v odstavcích (b) až (f) níže v souvislosti s navrhovaným uvolněním Uvolněných akcií jsou splněny;
 - (b) souhrnná jmenovitá hodnota (i) Dluhopisů vydaných v rámci Programu splacených Emitentem, (ii) hodnota dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu splacených Českým emitentem a hodnota splacení Pari passu úvěrového dluhu Ručitelem je nejméně 10 milionů EUR (nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně) u první takové žádosti (přičemž u každé další žádosti platí, že souhrnná jmenovitá hodnota ve smyslu výše uvedeného je minimálně 10 milionů EUR od předchozí žádosti);
 - (c) neexistuje žádná nesplacená částka Podřízeného dluhu a příslušní věřitelé již nejsou povinni poskytnout Ručiteli úvěrové plnění v souvislosti s Podřízením dluhem;
 - (d) (i) nenastala žádná Akcelerace, (ii) nenastalo žádné rozhodnutí o výkonu Zajištění zástavními právy Agentem pro zajištění ani (iii) nenastal žádný Případ neplnění závazků, který by přetrvával;
 - (e) bezprostředně po uvolnění Uvolněných akcií bude Poměr LTV (jak je definován níže) nižší než 37.5 % (při testování ze zveřejněných účetních závěrek starých max. 4 měsíce);
 - (f) bezprostředně po uvolnění Uvolněných akcií bude Pro Rata Poměr LTV (jak je definován níže) nižší než 70 % (při testování ze zveřejněných účetních závěrek starých max. 4 měsíce); a

- (g) takové uvolnění (i) není v rozporu s ustanoveními Mezivěřitelské smlouvy; a (ii) jsou splněny podmínky pro takové uvolnění vyplývající z (1) emisních podmínek dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu (budou-li v rámci Českého dluhopisového programu jakékoli dluhopisy vydány) a (2) Úvěrové smlouvy Ručitele.

Pokud jsou podmínky uvedené v odstavcích (a) až (g) výše splněny ke spokojenosti Agentu pro zajištění, Agent pro zajištění provede všechny kroky potřebné k uvolnění Zajištění zástavními právy ve vztahu k Uvolněným akcím, včetně provedení jakékoli dohody o uvolnění a ukončení.

- 11.15 Agent pro zajištění bude mít vůči Majitelům dluhopisů výhradně ty povinnosti, které jsou uvedeny v tomto dokumentu, ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Mezivěřitelské smlouvě. Agent pro zajištění nemá vůči Majitelům dluhopisů žádné povinnosti jako komisionář, mandatář, zmocněnec ani poradce. Agent pro zajištění souhlasí se svými právy a povinnostmi stanovenými v tomto dokumentu uzavřením Smlouvy s agentem pro zajištění a Majitelé dluhopisů jsou oprávněni domáhat se svých práv vůči Agentu pro zajištění tak, jak jsou definovány v tomto dokumentu, v souladu s příslušnými ustanoveními týkajícími se smluv uzavřených ve prospěch třetích osob podle Občanského zákoníku a příslušných ustanovení Zákona o dluhopisech.
- 11.16 Agent pro zajištění není odpovědný vůči žádnému Majiteli dluhopisů za jakékoli své jednání nebo opomenutí jednat, ledaže by vyplynulo z hrubé nedbalosti nebo úmyslného porušení. Vznikne-li kterémukoli Majiteli dluhopisů v důsledku porušení povinností Agentu pro zajištění jakákoli škoda, každý Majitel dluhopisů souhlasí s tím, že Agent pro zajištění (pokud odpovídá za škodu podle předchozí věty) je povinen nahradit pouze skutečnou škodu, nikoli ušlý zisk.
- 11.17 Agent pro zajištění není povinen sledovat ani zkoumat, zda došlo k Případu neplnění závazků nebo jinému porušení Emitentem v souvislosti s Dluhopisy. Nebude se mít za to, že Agent pro zajištění si je vědom nastání Případu neplnění závazků, pokud mu tato skutečnost nebyla oznámena v souladu s těmito Emisními podmínkami. Agent pro zajištění nenese odpovědnost za žádné prodlení (nebo jeho následky) s připsáním na účet jakékoli částky, kterou je podle tohoto dokumentu povinen poukázat, pokud provedl všechny požadované úkony v nejkratším možném čase, aby splnil požadavky vyplývající z nařízení a postupů příslušného platebního systému, který k tomuto účelu používá.
- 11.18 Agent pro zajištění může provádět jakékoli obchody s Emitentem, Ručitelem nebo jakýmkoli Zástavcem (včetně poskytování úvěrů a souvisejících činností), může nabývat a držet Dluhopisy svým vlastním jménem a na vlastní účet nebo pro své klienty a má nárok na související protiplnění nebo zisky.
- 11.19 Agent pro zajištění se může zdržet jakéhokoli úkonu nebo jednání, pokud by takový úkon nebo jednání podle jeho názoru mohl představovat porušení příslušného právního předpisu.
- 11.20 **Vázaný účet.** Emitent se zavazuje, že zřídí zvláštní fond představující prostředky na Vázaném účtu Emitenta vedeném v J&T BANKA za účelem dodržování hodnoty Poměru LTV, Pro Rata Poměru LTV, provedení Nápravy a realizace Nakládání (jak jsou tyto pojmy definovány níže). Prostředky na Vázaném účtu Emitenta bude spravovat na základně zvláštní smlouvy J&T Banka jako banka, která vede Vázaný účet Emitenta.

Ručitel je oprávněn zřídit zvláštní fond představující prostředky na Vázaném účtu Ručitele (Vázaný účet Ručitele společně s Vázaným účtem Emitenta dále jen **Vázané účty** a každý samostatně **Vázaný účet**) vedený v J&T BANKA. Ustanovení předchozího odstavce se obdobně vztahuje i na Vázaný účet Ručitele.

- 11.21 **Uvolnění prostředků z Vázaného účtu.** Prostředky uložené na Vázaném účtu mohou být použity k (i) úhradě úrokových výnosů z Dluhopisů nebo mimořádného výnosu Dluhopisů podle Podmínky 15.2 nebo 15.3 k příslušnému Dni výplaty; (ii) k úhradě jmenovitých hodnot Dluhopisů splatných ke Dni konečné splatnosti nebo ke Dni předčasného splacení; anebo (iii) obsluze nebo splacení *Parí passu* úvěrového dluhu, anebo (iv) obsluze nebo splacení dluhopisů Českého emitenta vydaných v rámci Českého dluhopisového programu.

Emitent a Ručitel jsou dále oprávněni převést z příslušného Vázaného účtu finanční prostředky nebo jejich část výlučně na Vázaný účet Emitenta, Vázaný účet Ručitele nebo Vázaný účet Českého emitenta.

Agent pro zajištění se zavázal a je oprávněn poskytnout Emitentovi jakoukoli nezbytnou součinnost, včetně vydání potvrzení či jiných dokumentů, k tomu, aby mohly být finanční prostředky v příslušné výši z příslušného Vázaného účtu převedeny.

12. Finanční závazek týkající se poměru dluhu k hodnotě (Poměr LTV)

- 12.1 Pokud nebudou zcela splněny všechny závazky vyplývající z Dluhopisů, Emitent se zavazuje a zajistí, aby Poměr LTV (jak je definován níže v Podmínce 25.1) byl nižší než 50 %.
- 12.2 Pokud nebudou zcela splněny všechny závazky vyplývající z Dluhopisů, Emitent se zavazuje a zajistí, aby Pro Rata Poměr LTV (jak je definován níže v Podmínce 25.1) byl nižší než 80 %.
- 12.3 Bezodkladně poté, co se Emitent dozví nebo (pokud by jednal s náležitou péčí) se měl dozvědět, že Poměr LTV nebyl v souladu s Podmínkou 12.1 nebo Pro Rata Poměr LTV nebyl v souladu s Podmínkou 12.2, musí tuto skutečnost oznámit Administrátorovi, Agentu pro zajištění a Majitelům dluhopisů.
- 12.4 **Náprava Poměru LTV a Pro Rata Poměru LTV.** Do 10 Pracovních dnů od oznámení Emitenta podle předchozího bodu může Ručitel, nebo podle odstavce (b) níže jiná osoba, provést nebo zajistit nápravu Poměru LTV nebo Pro Rata Poměru LTV (je-li to relevantní) převedením relevantní částky na Vázaný účet Emitenta nebo Vázaný účet Českého emitenta, anebo Vázaný účet Ručitele, který je předmětem zástavního práva ve prospěch Agentu pro zajištění, a to následujícím způsobem:
- (a) zvýšením základního jmění Emitenta nebo Českého emitenta peněžním vkladem,
 - (b) poskytnutím úvěru nebo půjčky Emitentovi, Českému emitentovi nebo Ručiteli, podřízeným závazkem z Dluhopisů nebo Ručení (dle okolností) anebo závazkem z dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu; nebo
 - (c) zřízením Zajištění zástavními právy k dalším akciím Ručitele v CPI PG na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem, v podstatných náležitostech odpovídající smlouvě o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené podle Podmínky 11.1,

(odstavce (a) až (c) dále jen **Náprava**), tak aby v důsledku byl Poměr LTV, respektive Pro Rata Poměr LTV, po započtení Nápravy na pro forma bázi menší než hodnota uvedená v Podmínce 12.1, respektive v Podmínce 12.2, přičemž

- (i) v případě odstavců (a) nebo (b) výše prostředky získané v rámci Nápravy Emitentem musí být uloženy na Vázaný účet Emitenta a prostředky získané v rámci Nápravy Českým emitentem musí být uloženy na Vázaný účet Českého emitenta a prostředky získané Ručitelem musí být uloženy na Vázaný účet Ručitele a
- (ii) v případě odstavce (b) výše přistoupí poskytovatel podřízeného dluhu jako podřízený věřitel k Dohodě o podřízenosti nebo jiným způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění zajistí podřízení svých pohledávek pohledávkám z Dluhopisů nebo Ručení.

Do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy se Emitent dozvěděl nebo (pokud by jednal s náležitou péčí) se měl dozvědět o porušení finančního závazku v Podmínce 12.1 nebo Podmínce 12.2 (je-li to relevantní) a oznámil dané porušení Majitelům dluhopisů a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat Nápravu Poměru LTV nebo Pro Rata Poměru LTV (je-li to relevantní) Majitelům dluhopisů a Agentovi pro zajištění a zveřejnit ji ve stejné lhůtě způsobem uvedeným v Podmínce 23 spolu s uvedením zvoleného způsobu Nápravy a potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat jménem Emitenta v takovém rozsahu, že Poměr LTV nebo Pro Rata Poměr LTV (je-li to relevantní) po Nápravě splňuje úroveň stanovenou v této Podmínce 12.1 nebo Podmínce 12.2, přičemž se uvedou i hodnoty Poměru LTV a Pro Rata Poměru LTV po Nápravě.

Při výpočtu Poměru LTV a Pro Rata Poměru LTV po zohlednění Nápravy budou finanční prostředky poskytnuté podle odstavce (a) nebo (b) výše připočteny k Hodnotě Zajištěných akcií CPI PG a v případě zřízení Zajištění zástavními právy k akciím Ručitele v CPI PG podle odstavce (c) výše bude přepočtena Hodnota Zajištěných akcií CPI PG tak, aby bylo zohledněno zřízení Zajištění zástavními právy k akciím Ručitele zajištěných podle odstavce (c) výše.

V případě, že není provedena řádná Náprava a uskutečnění řádné Nápravy není řádně oznámené Majitelům dluhopisů a Agentovi pro zajištění způsobem uvedeným výše, nastane Příklad neplnění závazků podle Podmínky 18.1.

13. Jiné závazky

Emitent bude až do úplného splnění všech závazků z Dluhopisů dodržovat následující povinnosti a zajistí, aby každá příslušná osoba určená níže dodržovala povinnosti vyjádřené jako závazky této osoby:

13.1 Zákaz poskytnout zajištění.

Pokud jakýkoli ze závazků z Dluhopisů zůstane nesplacený, Emitent nezřídí ani neumožní zřízení a zavazuje se zajistit, že Ručitel nezřídí ani neumožní zřízení žádného jiného zajištění ve vztahu k Finančnímu zadlužení, které by zcela nebo částečně omezovalo práva Emitenta nebo práva Ručitele související s jeho současným nebo budoucím majetkem nebo příjmem.

Omezení uvedené výše se nevztahuje na žádné zajištění, které:

- (a) existuje k datu Základního prospektu,
- (b) vázne na nebo vzniká z majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti s Hedgingem v rozsahu předpokládaném a povoleném podle Mezivěřitelské smlouvy,
- (c) vázne na nebo vzniká z majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti s Podřízeným dluhem v rozsahu předpokládaném a povoleném podle Mezivěřitelské smlouvy,
- (d) vázne na nebo vzniká z majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti s Pari passu úvěrovým dluhem v rozsahu předpokládaném a povoleném podle Mezivěřitelské smlouvy,
- (e) vázne na nebo vzniká z majetku Emitenta nebo Ručitele za účelem financování předčasného a/nebo řádného splacení všech závazků z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Programu a všech závazků z dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu (pokud jsou v rámci Českého dluhopisového programu vydané jakékoli dluhopisy),
- (f) vzniká nebo vzniklo na základně soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent nebo Ručitel v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobře víře chránil své zájmy; nebo
- (g) vzniklo nebo má vzniknout za účelem zajištění Dluhopisů nebo dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu.

13.2 Omezení nakládání s majetkem. Pokud to není povoleno ve smyslu Podmínky 13.3, Emitent se zavazuje a zajišťuje, že on ani Ručitel před úplným splacením všech svých závazků vyplývajících z Dluhopisů neprodá, neinvestuje do základního ani jiného jmění jiné společnosti, nepronajme, nepřevéde nebo jinak nenaloží se svým majetkem, který zároveň tvoří předmět Zajištění, v rámci jedné nebo více transakcí (včetně vnitroskupinových pohledávek) (dále jen **Nakládání**).

13.3 Nakládání s předmětem Zajištění. Emitent nebo Ručitel může provést Nakládání s jakýmkoli majetkem, který je předmětem Zajištění za předpokladu, že Nakládání představuje:

- (a) prodej nebo jiné nakládání s akciemi v CPI PG, přičemž kupujícím bude samotná společnost CPI PG, za následujících podmínek:
 - (i) Nakládání je prováděno za účelem úplného nebo částečného splacení Dluhopisů, dluhopisů Českého emitenta vydaných v rámci Českého dluhopisového programu nebo výplaty jejich úrokových výnosů, nebo úplného nebo částečného splacení Pari passu dluhu;
 - (ii) bezprostředně před takovým Nakládáním neexistuje nebo nenastane Příklad neplnění závazků ani nehrozí, že v důsledku takového Nakládání nastane;
 - (iii) hodnota Poměru LTV a hodnota Pro Rata Poměru LTV bezprostředně po takovém Nakládání nebude vyšší než hodnota Poměru LTV a hodnota Pro Rata Poměru LTV před takovým Nakládáním;
 - (iv) kupní cena zaplacená za akcie v CPI PG bude představovat nejméně 90 % EPRA čisté hodnoty obnovení těchto akcií CPI PG;

- (v) kupní cena za předmětné akce v CPI PG bude připsána na Vázaný účet Emitenta, Vázaný účet Ručitele nebo Vázaný účet Českého emitenta;
- (vi) prostředky uložené na Vázaném účtu Emitenta, Vázaném účtu Českého emitenta nebo Vázaném účtu Ručitele budou použity v souladu s bodem (b) níže;
- (b) využití prostředků uložených na Vázaném účtu Emitenta, Vázaném účtu Českého emitenta nebo Vázaném účtu Ručitele za účelem financování úplného, nebo částečného splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu nebo úhrady úrokových výnosů z nich, nebo úplného či částečného splacení Pari passu úvěrového dluhu; nebo
- (c) transakce povolené těmito Podmínkami nebo Mezivěřitelskou smlouvou.

V případě, že Emitent nebo Ručitel hodlá provést Nakládání s akciemi v CPI PG, přičemž kupujícím bude samotná společnost CPI PG, oznámí tuto skutečnost Agentovi spolu s prohlášením o tom, že podmínka v odstavci (a) výše bude splněna způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění, a to prostřednictvím certifikátu o splnění vydaným Emitentem nebo Ručitelem, v jehož rámci Emitent nebo Ručitel (i) potvrdí splnění podmínek pro uvolnění Zajištění a (ii) uvede počet uvolňovaných akcií, (iii) kupní cenu za předmětné akce, (iv) datum připsání prostředků na Vázaný účet a (v) požadované datum zániku příslušného Zástavního práva, které zároveň nebude předcházet datu připsání prostředků na Vázaný účet o více než 2 Pracovní dny.

Agent pro zajištění po splnění podmínek v předchozím odstavci, a (i) pokud to není v rozporu s ustanoveními Mezivěřitelské smlouvy a zároveň (ii) jsou splněny podmínky pro takové uvolnění vyplývající z (1) emisních podmínek dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu (pokud budou v rámci Českého dluhopisového programu jakékoli dluhopisy vydány) a (2) Úvěrové smlouvy Ručitele, provede bez zbytečného odkladu jakékoli úkony nezbytné pro zánik Zajištění zřízeného k majetku, kterého se příslušné Nakládání týká, zejména uzavře potřebné dohody o vzdání se Zajištění k takovému majetku.

Nedojde-li k připsání prostředků na Vázaný účet v den uvedený v certifikátu o splnění, v následující pracovní den Ručitel zajistí k takto uvolněným akcím registraci nebo jiný vznik každého zajištění dle Podmínky 10.1 a každého negativního závazku (závazku nezřídít další zajištění) nebo jiného podobného závazku nebo omezení v souladu s každou podkladovou Smlouvou o zřízení zástavního práva a (po jejím uzavření) Mezivěřitelskou smlouvou.

V případě, že se prodej akcií CPI PG do společnosti CPI PG po zániku Zajištění neuskuteční, Emitent se zavazuje požádat o registraci (nebo případně zajistí, aby o ni požádal příslušný Zástavce) a zajistí registraci nebo jiný vznik každého zajištění dle Podmínky 10.1 a každého negativního závazku (závazku nezřídít další zajištění) nebo jiného podobného závazku nebo omezení v souladu s každou podkladovou Smlouvou o zřízení zástavního práva a (po jejím uzavření) Mezivěřitelskou smlouvou.

V případě, že jsou podmínky v odstavcích (a) až (c) výše splněny způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění a jsou splněny podmínky v Mezivěřitelské smlouvě pro uvolnění takového Zajištění, Agent pro zajištění provede bez zbytečného odkladu jakékoli úkony nezbytné pro zánik Zajištění zřízeného k majetku, kterého se příslušné Nakládání týká, zejména uzavře potřebné dohody o vzdání se Zajištění k takovému majetku.

V případě Nakládání podle Podmínky uvedené v odstavci (a) výše je Emitent povinen informovat Administrátora v den takového Nakládání spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat jménem Emitenta o tom, že nedošlo k překročení příslušných hodnot Poměru LTV a Pro Rata Poměru LTV z důvodu Nakládání a oznámit úroveň Poměru LTV a Pro Rata Poměru LTV bezprostředně před a po Nakládání. Na způsob zpracování a vystavení potvrzení o neporušení této povinnosti se bude vztahovat Podmínka 23.

- 13.4 **Registrace Zajištění zástavními právy.** Emitent se zavazuje požádat o registraci (nebo případně zajistí, aby o ni požádal příslušný Zástavce) a zajistí registraci nebo jiný vznik každého zajištění dle Podmínky 10.1 a každého negativního závazku (závazku nezřídít další zajištění) nebo jiného podobného závazku

nebo omezení v souladu s každou podkladovou Smlouvou o zřízení zástavního práva a (po jejím uzavření) Mezivěřitelskou smlouvou.

- 13.5 **Omezení zadlužení.** Emitent se zavazuje a zajistí, že před úplným splacením všech závazků z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení Finančního zadlužení Emitenta nebo Ručitele (na individuální bázi).

Omezení uvedená v této Podmínce 13.5 se nevztahují na Finanční zadlužení:

- (a) existující k datu Základního prospektu,
- (b) Ručitele ve vztahu k Emitentovi nebo Českému emitentovi vyplývajícího z vnitroskupinových úvěrů či půjček, na základě kterých byl poskytnut výnos z dluhopisů vydaných v rámci Programu nebo Českého dluhopisového programu,
- (c) Ručitele vzniklého v důsledku navýšení jistiny Podřízeného dluhu nebo Pari passu úvěrového dluhu o celkovou částku 250 000 000 EUR od data Základního prospektu,
- (d) vzniklé v souvislosti s Hedgingem,
- (e) vzniklé v souvislosti s převody prostředků mezi Vázaným účtem Emitenta, Vázaným účtem Českého emitenta nebo Vázaným účtem Ručitele,
- (f) vzniklé ve formě úvěru nebo půjčky podřízené závazkům z Dluhopisů nebo Ručení (podle okolností) za předpokladu, že věřitelé takového Finančního zadlužení uzavřou Smlouvu o podřízení nebo k ní přistoupí jako podřízení věřitelé nebo jiným způsobem uspokojivým pro Agenta pro zajištění zajistí podřízení svých pohledávek pohledávkám z Dluhopisů nebo Ručení,
- (g) vzniklé na základě Dluhopisů nebo dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu nebo v souvislosti s jejich zajištěním nebo ručením,
- (h) vzniklé ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti příslušné společnosti, pokud příslušná společnost v soudním (včetně rozhodčího soudu) nebo správním řízení, které vedlo k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí, vystupovala aktivně a v dobré víře chránila své zájmy nebo
- (i) vzniklé výlučně za účelem nebo ve vztahu k financování předčasně a/nebo řádného splacení všech závazků ze všech Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Programu a všech závazků ze všech dluhopisů vydaných v rámci Českého dluhopisového programu (pokud jsou v rámci Českého dluhopisového programu vydané jakékoli dluhopisy).

- 13.6 **Půjčky nebo úvěry.** Emitent se zavazuje a zajistí, že Emitent ani Ručitel nebudou věřitelem ve vztahu k jakémukoli Zadlužení.

Omezení podle této podmínky 13.6 se nevztahuje na:

- (a) úvěry nebo půjčky poskytované Emitentem Ručiteli nebo Českému emitentovi,
- (b) úvěry nebo půjčky poskytované Ručitelem Emitentovi nebo Českému emitentovi,
- (c) úvěry nebo půjčky představující Distribuci, jsou-li pro jejich poskytnutí splněny podmínky dle Podmínky 13.7, nebo
- (d) poskytování půjček nebo půjček povolených podle Společných podmínek nebo Mezivěřitelské smlouvy.

- 13.7 **Omezená distribuce.** Emitent se zavazuje a zajistí, že Emitent ani Ručitel před úplným splacením všech závazků vyplývajících z Dluhopisů nepřijme žádné rozhodnutí o rozdělení, nerozdělí ani nevyplatí žádné dividendy ani jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu ani jinou platbu ve spojitosti s kapitálem, úrokem z nevyplacených dividend, jinou platbu nebo podobnou částku (např. zálohu na dividendu nebo úrok z nevyplacených dividend) nebo neposkytne jakýkoli úvěr, půjčku nebo splacení dluhu (**Distribuce**) ve prospěch akcionářů Ručitele nebo spřízněných osob Konečné kontrolující osoby, pokud:

- (a) by v důsledku Distribuce došlo k překročení Distribučního poměru LTV nebo

- (b) by v průběhu Distribuce nebo bezprostředně před ní došlo k Případu neplnění závazků nebo by v důsledku Distribuce bezprostředně hrozilo, že dojde k Případu neplnění závazků.

Omezení podle této Podmínky 13.7 se nevztahuje na Distribuce povolené podle Mezivěřitelské smlouvy.

Pro účely určení, zda Distribuce nezpůsobila porušení povinnosti uvedené v odstavci (a) výše, je Emitent povinen vypočítat Distribuční poměr LTV na základě posledních auditovaných finančních výkazů nebo posledních neauditovaných finančních výkazů Emitenta, Ručitele a CPI PG dostupných ke Dni výplaty za předpokladu, že takovéto účetní závěrky nejsou starší než čtyři (4) měsíce v den zveřejnění Potvrzení Ad Hoc (jak je definováno níže), přičemž se zohlední všechny Distribuce uskutečněné ode dne takových finančních výkazů na pro forma bázi a příslušná Distribuce může být uskutečněna pouze tehdy, pokud Emitent nejpozději v den takové Distribuce zveřejní (způsobem uvedeným v Podmínce 23) a zpřístupní Administrátorovi příslušné účetní výkazy spolu s potvrzením, že Distribuce neporušuje Distribuční poměr LTV (**Potvrzení Ad Hoc**).

- 13.8 **Omezení proměn.** Emitent se zavazuje a zajistí, že se on ani Ručitel nezúčastní fúze, splynutí, odstěpení, rozdělení, převodu podstatného majetku na společníka, resp. akcionáře, nebo jiné korporátní přeměny ani nezmění svou právní formu nebo jakýmkoli způsobem nepřevede, nezaloží ani nepronajme svůj podnik nebo jeho část. Emitent se dále zavazuje, že nebude investovat do základního kapitálu jiné společnosti.

- 13.9 **Závazky týkající se finančních informací.** Kromě jakýchkoli zákonných povinností Emitenta nebo povinností Emitenta týkajících se regulovaného trhu ohledně zveřejnění jakýchkoli dokumentů nebo informací jsou Emitent a Ručitel povinni zveřejnit a zpřístupnit Majitelům dluhopisů způsobem stanoveným v Podmínce 23 a v níže uvedených lhůtách níže uvedené dokumenty a informace v slovenském nebo anglickém jazyce:

- (i) do 30. dubna každého roku:

- (a) výroční zprávu a auditovanou individuální roční účetní závěrku Emitenta sestavenou v souladu s Účetními zásadami, nejprve za účetní období končící 31. prosince 2022,
- (b) výroční zprávu a auditovanou konsolidovanou roční účetní závěrku CPI PG sestavenou v souladu s Účetními zásadami, nejprve za účetní období končící 31. prosince 2022 (tento závazek je splněn zveřejněním na webových stránkách CPI PG: www.cpipg.com),
- (c) auditovanou individuální roční účetní závěrku Ručitele sestavenou v souladu s Lucemburskými účetními zásadami nebo IFRS, nejprve za účetní období končící 31. prosince 2022,
- (d) individuální roční účetní závěrku Českého emitenta sestavenou v souladu s Účetními zásadami, nejprve za účetní období končící 31. prosince 2022 (tento závazek je splněn zveřejněním na webových stránkách Českého emitenta: <https://www.cpifincoczechia.cz/>),
- (e) potvrzení o plnění závazků vymezených v Podmínkách 12.1 a 12.2, které bude vydáno osobami oprávněnými jednat za Emitenta a Ručitele na základě příslušných auditovaných ročních účetních závěrek společností uvedených v bodech (a) až (d),
- (f) potvrzení o plnění závazků vymezených v Podmínkách 12.1 a 12.2, které bude vydáno Stanoveným auditorem na základě příslušných auditovaných ročních účetních závěrek společností uvedených v bodech (a) až (d),

- (ii) do 30. září každého roku:

- (a) pololetní zprávu a neauditovanou individuální účetní závěrku Emitenta sestavenou alespoň v souladu se zásadami IAS34, jinak v souladu s Účetními zásadami, nejprve za účetní období končící 30. června 2022,

- (b) neauditovanou individuální účetní závěrku Ručitele sestavenou v souladu s Lucemburskými účetními zásadami nebo IFRS, nejprve za účetní období končící 30. června 2022,
- (c) pololetní zprávu a neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku CPI PG sestavenou alespoň v souladu se zásadami IAS 34, jinak v souladu s Účetními zásadami, nejprve za účetní období končící 30. června 2022 (tento závazek je splněn zveřejněním na webových stránkách CPIPG: www.cpipg.com),
- (d) neauditovanou individuální účetní závěrku Českého emitenta sestavenou v souladu s Účetními zásadami, nejprve za účetní období končící 30. června 2022 (tento závazek je splněn zveřejněním na webových stránkách Českého emitenta: <https://www.cpifincoczechia.cz/>),
- (e) potvrzení o plnění závazků vymezených v Podmínkách 12.1 a 12.2, které bude vydáno statutárním orgánem Emitenta a Ručitele na základě příslušných neauditovaných účetních závěrek společností uvedených v bodech (a) až (d) výše.

13.10 **Další informační závazky.** Emitent je povinen informovat Majitele dluhopisů, Administrátora a Agenta pro zajištění způsobem stanoveným v Podmínce 23 o:

- (a) jakémkoli Případu neplnění závazků,
- (b) jakémkoli Změně akciového podílu (jak je tento pojem definován v Podmínce 15.3),

v každém případě, pokud tyto Emisní podmínky nestanovují jiné časové období, do 10 Pracovních dnů po dni, kdy se Emitent o relevantní skutečnosti nebo situaci dozvěděl nebo (pokud by jednal s náležitou péčí) se o ní měl dozvědět.

13.11 **Podřízenost půjček akcionářů.** Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději do Data emise budou všechny úvěry a veškerá zadlužení, které získal Emitent nebo Ručitel od akcionáře Ručitele nebo jiných spřízněných osob s akcionářem Ručitele (kromě úvěrů a půjček, které poskytuje společnost CPI PG nebo osoby jí kontrolované Ručiteli či Emitentovi a úvěrů a půjček, které poskytuje Emitent Ručiteli):

- (a) v případě Emitenta podřízené závazkům Emitenta z Dluhopisů, které byly nebo se mají vydat v rámci Programu, a
- (b) v případě Ručitele podřízené (i) všem úvěrům poskytnutým Ručiteli Emitentem, (ii) Ručením a (iii) jakýmkoli dalším peněžním závazkům Ručitele ve vztahu k Dluhopisům, které budou vydány v rámci Programu,

avšak (a pro vyloučení pochybností) jakékoli takové podřízené závazky může Emitent nebo Ručitel kdykoli splatit (resp. způsobit jejich zánik) za předpokladu, že takové splacení (nebo zánik) představuje Distribuci povolenou ve smyslu Podmínky 13.7 a za tímto účelem je Agent pro zajištění oprávněný uzavřít Smlouvu o podřízenosti nebo dodatek k ní.

V případě úvěrů a veškerého zadlužení (jak je specifikováno v této Podmínce 13.11 výše), které Emitent nebo Ručitel v budoucnu získá, platí, že tyto se stanou podřízeny způsobem stanoveným výše nejpozději v den poskytnutí takových plnění.

13.12 **Testování závazků.** Emitent se zavazuje a zajistí, že testování všech závazků podle Podmínky 12.1 a 12.2 bude provedeno na základě příslušných ročních nebo pololetních účetních závěrek Emitenta (jak je podrobně popsáno v Podmínce 13.1 výše) a výsledky takového testování budou oznámeny v souladu s termíny uvedenými v Podmínce 23.

13.13 **Zřízení zajištění.** Emitent se zavazuje a zajistí, že

- (a) nejpozději k datu emise prvních Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu bude zřízeno zástavní právo v podobě zástavního práva prvního v pořadí (*first ranking security*) podle Smluv o zřízení zástavního práva k akciím,

- (b) do 60 dnů od Data emise pro první Dluhopisy vydávané v rámci Programu bude zřízeno zástavní právo v podobě zástavního práva prvního v pořadí (*first ranking security*) podle Smluv o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Emitenta,
 - (c) do 60 dnů od Data emise pro první dluhopisy vydané v rámci Českého dluhopisového programu nebo do 5 Pracovních dnů od data zřízení takového bankovního účtu, pokud je takový bankovní účet zřízen později než 60 dnů od data emise pro první dluhopisy vydané v rámci Českého dluhopisového programu, bude zřízeno zástavní právo ve formě zástavního práva prvního v pořadí (*first ranking security*) podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Českého emitenta;
 - (d) do 5 Pracovních dnů ode dne zřízení Vázaného účtu Ručitele bude zřízeno zástavní právo v podobě zástavního práva prvního v pořadí (*first ranking security*) podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k Vázanému účtu Ručitele,
 - (e) nejpozději v den, kdy Emitent poskytne jakýkoli úvěr Ručiteli nebo Českému emitentovi, bude zřízeno zástavní právo v podobě zástavního práva prvního v pořadí (*first ranking security*) podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám Emitenta nebo jejího dodatku a
 - (f) nejpozději v den, kdy Český emitent poskytne jakýkoli úvěr Ručiteli nebo Emitentovi, bude zřízeno zástavní právo v podobě zástavního práva prvního v pořadí (*first ranking security*) podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám Českého emitenta nebo jejího dodatku.
- 13.14 **Transakce se Spřízněnými osobami.** Pokud některý ze závazků Emitenta z Dluhopisů zůstane nesplacený, Emitent neuzavře ani neprovede žádnou transakci a zároveň zajistí, aby Ručitel neuzavřel žádnou dohodu ani neprovedl žádnou transakci s kteroukoli z jeho Dceřiných společností nebo s jakoukoli Dceřinou společností Konečné kontrolující osoby nebo s Konečnou kontrolující osobou jinak než na principu nezávislého vztahu (*arm's length*), pokud to není výslovně povoleno v rámci těchto Společných podmínek nebo Mezivěřitelské smlouvy.
- 13.15 **Přijetí k obchodování.** Emitent se zavazuje a zajistí, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPB nebo na jakémkoli jiném regulovaném trhu, který nahrazuje regulovaný trh BCPB (nebo podobný trh jakéhokoli nástupce BCPB) nejpozději k datu emise.

14. Výnos

14.1 Výnos je stanoven jako úrokový výnos. [Určení úrokového výnosu – [pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem]:

- (a) Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [**Sazba**] p.a.
- (b) Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokové období zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené výše. Akumulovaný úrokový výnos za každé Úrokové období se bude vyplácet ke [**Dni splatnosti úroku**] každého roku, poprvé k [**Prvnímu dni splatnosti úroku**] a naposledy v Den splatnosti (jak je tento pojem definován v Podmínce 14.4) (kterýkoli ze dnů podle tohoto ustanovení dále jen **Den splatnosti úroku**), pokud nebude upraven v souladu s Konvencí o následujícím pracovním dni podle Podmínky 16.6.
- (c) Úrokové období znamená období [**Úrokové období v měsících**] od Data emise (včetně) do prvního Dne splatnosti úroku (bez tohoto dne) a každé následující období takového počtu měsíců ode Dne splatnosti úroku (včetně) do následujícího Dne splatnosti úroku (bez tohoto dne) až do Dne splatnosti (bez tohoto dne) (jak je tento pojem definován v Podmínce 14.4). [**Údaj o výnosu do splatnosti**]

nebo

[pro dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem]:

- (a) Dluhopisy budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou stanovenou jako součet [**Referenční sazba a Marže**] (dále jen **Úroková sazba**).

- (b) Příslušná zjištění a výpočty bude provádět Administrátor jako Agent pro výpočty. Referenční sazba bude poprvé stanovena [**Lhůta stanovení Referenční sazby**] před Datem emise a následně stanovována [**Lhůta stanovení Referenční sazby**] před příslušným Dnem splatnosti úroku pro následující Úrokové období (jak je definováno níže) (dále jen **Datum stanovení Referenční sazby**). Úrokovou sazbu pro každé Úrokové období oznámí Agent pro výpočty ihned po jejím určení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Majitelům dluhopisů a BCPB v souladu s Podmínkou 23.
- (c) Úrokové výnosy budou vyplaceny [**Frekvence výplaty úrokových výnosů**] ke [**Dni splatnosti úroku**] každého roku, poprvé k [**Prvnímu dni splatnosti úroku**] a naposledy v Den splatnosti (jak je tento pojem definován v Podmínce 14.4) (kterýkoliv ze dnů podle tohoto ustanovení dále jen **Den splatnosti úroku**), pokud nebude upraven v souladu s Konvencí o následujícím pracovním dni podle Podmínky 16.6.
- (d) Pokud bude Referenční sazba k Datu stanovení Referenční sazby nižší než 0 (nula), bude Referenční sazba pro dané Úrokové období rovna 0 (nule).

V Podmínkách znamená pojem **Referenční sazba** úrokovou sazbu EURIBOR. Pro vyloučení pochybností platí, že pokud Referenční sazba zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozitů používat, použije se místo Referenční sazby sazba, která se bude místo této sazby na trhu mezibankovních depozitů běžně používat. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Podmínek nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno za změnu Podmínek ani za Případ neplnění závazků. Referenční sazba může být v Konečných podmínkách pro účely stanovení Úrokové sazby omezena minimální hodnotou. Pokud příslušné Konečné podmínky nestanoví jinak, minimální hodnota Referenční sazby je rovna nule. Určení a výpočty Administrátora ohledně stanovení Úrokové sazby budou pro Emitenta a Majitele dluhopisů závazné, s výjimkou případu zjevné chyby.

14.2 Konvence počítání dnů pro výpočet úrokových výnosů

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům nebo pro účely výpočtu informace o alikvotním úrokovém výnosu (AUV) se použije konvence pro výpočet úroků [**Konvence**]:

[30E/360 (BCK Standard 30E/360)] znamená podíl počtu dní v období, za které je úrokový nebo jiný výnos stanovován, a čísla 360, přičemž pro účely výpočtu výnosu se předpokládá, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dnů] nebo

[Act/360] znamená podíl skutečného počtu dní v období, za které je úrokový nebo jiný výnos stanovován, a čísla 360] nebo

[Act/365] znamená podíl skutečného počtu dní v období, za které je úrokový nebo jiný výnos stanovován, a čísla 365] nebo

[Act/Act (ISDA)] znamená, že pro účely výpočtu se bere v úvahu skutečný počet dní od začátku Úrokového období do dne příslušného výpočtu vydělený číslem 365 (nebo pokud jakákoli část období, za které je úrokový výnos stanoven, spadá do přestupného roku, tak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za které je úrokový výnos stanovován, která spadá do přestupného roku, děleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za které je úrokový výnos stanovován, která spadá do nepřestupného roku, děleného číslem 365).]

14.3 Výpočet úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušejícího k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší než jeden běžný rok se stanoví jako násobek Jmenovité hodnoty dluhopisu a Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dnů vypočítaného podle konvence uvedené v článku Podmínky 14.2. Celková částka úrokového výnosu a jakákoli jiná částka splatná podle těchto Emisních podmínek a vypočítaná podle této Podmínky 14.3 bude Administrátorem zaokrouhlena na dvě desetinná místa pomocí matematických pravidel a bez zbytečného odkladu bude Majitelům dluhopisů oznámena v souladu s Podmínkou 23.

14.4 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny v jednom z následujících dnů: Konečný den splatnosti, Den předčasného splacení nebo Den částečného předčasného splacení (výlučně ve vztahu k částečně splacené jistině Dluhopisů) (každý pojem jak je definován níže a každý dále jen **Den splatnosti**), pokud Emitent neoprávněně nezadržel nebo neodmítl provést platbu jakékoli dlužné částky, ačkoli všechny příslušné podmínky a požadavky na zaplacení dlužné částky byly splněny. V takovém případě budou úrokové výnosy nadále narůstat podle úrokové sazby stanovené v Podmínce 14.1 až do dřívějšího z následujících dnů: (i) den, ke kterému budou všechny částky splatné k tomuto dni v souladu s těmito Emisními podmínkami vyplaceny Majitelům dluhopisů, nebo (ii) den, ke kterému Administrátor oznámí Majitelům dluhopisů, že přijal všechny částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, pokud po takovém oznámení nedojde k žádnému dalšímu nezákonnému zadržení nebo odmítnutí platby.

14.5 Úrok z prodlených částek

Pokud Emitent nezaplatí jakoukoli částku z Dluhopisů v den její splatnosti, tato částka bude nadále úročena v souladu s touto Podmínkou 14 až do dne, kdy bude tato částka po lhůtě splatnosti vyplacena Majitelům dluhopisů. Podmínka 14.2 se použije přiměřeně.

15. Splacení a odkoupení

15.1 Konečná splatnost

Pokud dříve Emitent Dluhopis nesplatil nebo zpětně neodkoupil a nezrušil tak, jak je uvedeno níže, Emitent splatí nesplacenou Jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jednorázově dne [**Den konečné splatnosti**] (dále jen **Den konečné splatnosti**).

15.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

- (a) Emitent může poprvé po uplynutí jednoho roku od Data emise (včetně) a kdykoli později, dle vlastního uvážení, předčasně splatit všechny zbývající Dluhopisy (částečně nebo úplně) za předpokladu, že toto rozhodnutí oznámí Majitelům dluhopisů v souladu s Podmínkou 23 nejméně 40 dní před příslušným dnem předčasného splacení (dále jen **Den předčasného splacení**). Předčasně splatit Dluhopisy může Emitent jen ke Dni předčasného splacení, který je zároveň Dnem výplaty. V případě, že Emitent vykoná své právo předčasně splatit všechny zbývající Dluhopisy (částečně nebo úplně), je povinen splatit celou zbývající jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo její část, příslušný úrokový výnos příslušející k výši předčasně splacené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasného splacení a mimořádný úrokový výnos Dluhopisů (pokud se uplatní).
- (b) Po předčasném částečném splacení, jak je popsáno výše, pojem **Jmenovitá hodnota** v těchto Emisních podmínkách bude znamenat nezaplacenou jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu po takovém částečném splacení. Pro účely obchodování s Dluhopisy na regulovaném trhu bude nezaplacená Jmenovitá hodnota platit od prvního dne následujícího po příslušném Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.
- (c) Oznámení podle této Podmínky 15.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů (v plném rozsahu nebo částečně) v souladu s touto Podmínkou 15.2. V důsledku oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle této Podmínky 15.2 budou mít všichni Majitelé dluhopisů právo na zaplacení celé nebo částečné Jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušných úrokových výnosů z těchto Dluhopisů ke Dni částečného předčasného splacení (jako je tento pojem definován v Podmínce 16.2) nebo ke Dni předčasného splacení.
- (d) V případě částečného předčasného splacení mají všichni Majitelé dluhopisů právo na splacení předčasně splacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů a úrokového výnosu z této předčasně splacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů za příslušné Úrokové období. V případě úplného předčasného splacení mají všichni Majitelé dluhopisů právo na splacení celé Jmenovité hodnoty splacených Dluhopisů a úrokového výnosu z Dluhopisů naakumulovaného do Dne předčasného splacení dluhopisů.

- (e) Spolu s celou Jmenovitou hodnotou nebo její částí a akumulovaným úrokovým výnosem vyplatí Emitent každému Majiteli dluhopisů v Den předčasného splacení mimořádný úrokový výnos uvedený níže.

Pokud předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta nastane:

- (i) mezi prvním výročím Data emise (včetně) a druhým výročím Data emise (bez započtení tohoto dne), bude mimořádný úrokový výnos ve výši (úrok splatný z Dluhopisů za období jednoho roku *děleno* $([X]-12)$) *vynásobený* počtem celých kalendářních měsíců od příslušného Dne předčasného splacení do [**Dne konečné splatnosti**] s tím, že „X” bude určeno v Konečných podmínkách,
- (ii) v případě vydání Dluhopisů se splatností více jak 3 roky: [mezi druhým výročím Data emise (včetně) a dnem příslušejícím na jeden rok před [**Dnem konečné splatnosti**] (bez započtení tohoto dne), bude mimořádný úrokový výnos ve výši (úrokový výnos splatný z Dluhopisů za období jednoho roku *děleno* X) *vynásobený* počtem celých kalendářních měsíců od příslušného Dne předčasného splacení do [**Dne konečné splatnosti**] s tím, že „X” bude určeno v Konečných podmínkách,]
- (iii) mezi dnem příslušejícím na jeden rok před [**Dnem konečné splatnosti**] (včetně) a [**Dnem konečné splatnosti**], nebude mimořádný úrokový výnos vyplacen.

Ustanovení Podmínky 17 s potřebnými úpravami se jinak budou vztahovat na předčasné splacení Dluhopisů podle této Podmínky 15.2.

15.3 Předčasné splacení při Změně akciového podílu

- (a) Pro účely této Podmínky znamená **Změna akciového podílu** situaci, kdy Konečná kontrolující osoba přestane přímo nebo nepřímo (i) mít pravomoc (ať už prostřednictvím vlastnictví akcií, zmocnění, smlouvy, zastoupení nebo jinak) předat nebo kontrolovat předání nejméně 51 procent maximálního počtu hlasů, které lze předat na valné hromadě Emitenta, Ručitele nebo CPI PG nebo jmenovat či odvolat většinu jednatelů nebo jiných ekvivalentních členů statutárních orgánů Emitenta, Ručitele nebo CPI PG nebo (ii) vlastnit více než 51 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv v Emitentovi, Ručitelích nebo CPI PG.
- (b) Emitent je povinen informovat Majitele dluhopisů v souladu s Podmínkou 23 o každé transakci nebo sérii transakcí, která vyústila ve Změnu akciového podílu, nejpozději do 30 dnů od jejího nastání (dále jen **Oznámení o změně akciového podílu**).
- (c) Nastane-li Změna akciového podílu, je každý Majitel dluhopisů oprávněn, dle vlastního uvážení, požádat Emitenta do 30 dnů ode dne předložení Oznámení o změně akciového podílu o předčasné splacení všech Dluhopisů, které vlastní, avšak za předpokladu, že o své opci informuje Emitenta a doručí jej Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora nejpozději do 30 (třicet) dnů po Oznámení o změně akciového podílu (dále jen **Oznámení o předčasném splacení**).
- (d) Oznámení o předčasném splacení podle těchto Společných podmínek je neodvolatelné a zavazuje Majitele dluhopisů přijmout předčasné splacení všech Dluhopisů příslušné Emise, o které požádal v oznámení podle odstavce (c) výše, v souladu s ustanovením této Podmínky 15.3 a poskytnout Emitentovi a Administrátorovi jakoukoli součinnost, kterou může Emitent nebo Administrátor v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat. V takovém případě Emitent splatí všechny nesplacené Dluhopisy v držení každého Majitele dluhopisů, který doručil Oznámení o předčasném splacení podle těchto Společných podmínek, spolu s nahromaděným a nerozděleným úrokovým výnosem (je-li to relevantní) a spolu s mimořádným úrokovým výnosem ve výši 1 procenta jmenovité hodnoty každého Dluhopisu tohoto Majitele dluhopisu, v každém případě nejpozději v den, který nastane 30 (třicet) dnů po posledním dni lhůty k Oznámení o předčasném splacení podle odstavce (c).
- (e) Není-li v Podmínce 15.3 stanoveno jinak, k předčasnému splacení Dluhopisů podle této Podmínky 15.3 se přiměřeně použije Podmínka 16.

- 15.4 Vyloučení možnosti Majitelů dluhopisů požadovat předčasné splacení
- Majitel dluhopisů nemůže požadovat předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti, s výjimkou v souladu s Podmínkami 15.3, 18.5 a 21.6.
- 15.5 Zpětný odkup Dluhopisů
- Emitent může kdykoli odkoupit jakékoli množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
- 15.6 Zánik Dluhopisů
- Dluhopisy odkoupené Emitentem před Dnem konečné splatnosti nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Emitent může dle vlastního uvážení rozhodnout, zda bude držet Dluhopisy jako svůj majetek nebo zda je opětovně prodá nebo rozhodne o jejich zrušení podle této Podmínky 15.6. Dluhopisy zakoupené Emitentem zanikají nejpozději v příslušný Den splatnosti z důvodu splynutí práv a povinností v jedné osobě.
- 15.7 Domněnka splacení
- Všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné v den, kdy Emitent zaplatí Administrátorovi celou Jmenovitou hodnotu Dluhopisů (případně Jmenovitou hodnotu Dluhopisů upravenou v souladu s těmito Emisními podmínkami) a částku příslušných úrokových výnosů (je-li to relevantní) splatnou podle těchto Emisních podmínek.
- 15.8 Odkoupení Dluhopisů věřiteli Podřízeného Dluhu
- V případě (i) Akcelerační, (ii) výkonu Zajištění Agentem pro zajištění nebo (iii) nastání Případu neplnění závazků, který přetrvává, může kterýkoli věřitel Podřízeného dluhu v souladu s podmínkami Mezivěřitelské smlouvy a písemným oznámením adresovaným a doručeným Agentu pro zajištění nejpozději 30 dnů před příslušným dnem převodu (**Datum převodu**) požádat Agentu pro zajištění, aby na něj převedl všechny nesplacené Dluhopisy, a to vždy ve výši 100 % nesplacené Jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, ke Dni převodu spolu s připsanými úrokovými výnosy splatnými v Den převodu.
- Agent pro zajištění oznámí Majitelům dluhopisů přijetí oznámení podle předchozího odstavce spolu s informací o příslušném Datu převodu v souladu s Podmínkou 23.1.
- Každý Majitel dluhopisů upsáním nebo koupí Dluhopisů souhlasí s podmínkami odkoupení Dluhopisů podle této Podmínky 15.8 a zmocňuje Agentu pro zajištění, aby převedl Dluhopisy jménem příslušného Majitele dluhopisů na příslušného věřitele Podřízeného dluhu v souladu s prvním odstavcem této Podmínky, a vyžaduje-li to Agent pro zajištění, každý Majitel dluhopisů udělí Agentu pro zajištění zvláštní zmocnění opravňující Agentu pro zajištění takový převod provést za Majitele dluhopisů. Každý Majitel dluhopisů je oprávněn takové pověření nebo jmenování odvolat nebo zrušit pouze z důvodu úmyslného pochybení Agentu pro zajištění při podstatném porušení jeho povinností, přičemž každý Majitel dluhopisů dále prohlašuje a potvrzuje, že si je při pověření Agentu pro zajištění vědom možného střetu zájmů mezi ním na straně jedné a Agentem pro zajištění na straně druhé. Každý Majitel dluhopisů se vzdává jakýchkoli nároků vyplývajících z takového střetu zájmů. Každý Majitel dluhopisů dále souhlasí s tím, že pouze z důvodu takového střetu zájmů není oprávněn ukončit nebo odvolat jakékoli oprávnění udělené Agentovi pro zajištění, zejména podle této Podmínky.
- 16. Platební podmínky**
- 16.1 Měna plateb
- Emitent se zavazuje vyplácet výnosy z Dluhopisů (pokud jsou relevantní) a splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisů v měně EUR (euro).
- Výnosy z Dluhopisů (pokud jsou relevantní) budou vypláceny Majitelům dluhopisů a Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude zaplacená v souladu s těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými platnými právními předpisy Slovenské republiky účinnými v době příslušné platby.

16.2 Den výplaty

Platbu úrokového výnosu (je-li relevantní) a splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů provede Emitent prostřednictvím Administrátora v termínech uvedených v těchto Emisních podmínkách (každý další uvedený den podle jeho významu jako **Den splatnosti úroku** nebo **Den konečné splatnosti** nebo **Den částečného předčasného splacení** nebo **Den předčasného splacení**, každý z těchto dnů i jako **Den platby**) při dodržení Konvence o následujícím pracovním dni podle Podmínky 16.6.

16.3 Určení práva na přijetí plateb týkajících se Dluhopisů

- (a) Oprávněnými osobami (dále jen **Oprávněné osoby**), kterým Emitent bude vyplácet úrokový výnos (je-li relevantní) z Dluhopisů, budou osoby registrovány jako Majitelé dluhopisů v Příslušné evidenci na konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu.
- (b) **Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu** je den, který je třicátým kalendářním dnem předcházejícím Dni splatnosti úrokového výnosu; pro účely určení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se však Den splatnosti úrokového výnosu nebude upravovat v souladu s Konvencí o následujícím pracovním dni. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor brát v úvahu žádný převod žádných Dluhopisů registrovaných v Centrálním depozitáři nebo v registru vedeném osobou, která vede navazující evidenci propojenou s Centrálním depozitářem, po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu.
- (c) Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude splácet Jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo její příslušnou část dle Podmínky 15, budou osoby registrovány jako Majitelé dluhopisů v Příslušné evidenci na konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.
- (d) **Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty** je den, který je třicátým kalendářním dnem před příslušným Konečným dnem splatnosti; pro účely určení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se však takový Den platby nebude upravovat v souladu s Konvencí o následujícím pracovním dni. Pro účely určení příjemce Jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor brát v úvahu žádný převod Dluhopisů registrovaných v Centrálním depozitáři nebo v rejstříku vedeném osobou, která vede navazující evidenci propojenou s Centrálním depozitářem, po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Není-li to v rozporu s platnými právními předpisy, převody Dluhopisů mohou být pozastaveny ode dne následujícího bezprostředně po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty do příslušného Dne platby.
- (e) Pokud je podle záznamu v Příslušné evidenci k Dluhopisům, ve vztahu ke kterým bude Administrátor provádět výplatu úrokového výnosu (pokud to bude aplikovatelné) nebo jakékoli jiné částky, zřízeno zástavní právo, pak se zástavní věřitel zapsaný v příslušném výpisu Emise bude ve vztahu k Dluhopisům považovat za Oprávněnou osobu, pokud (i) nebude zřejmé, že osobou oprávněnou přijímat platby úrokového výnosu (pokud to bude aplikovatelné) nebo jakékoli jiné částky spojené se založenými Dluhopisy je Majitel dluhopisů, a/nebo (ii) nebude Administrátorovi jiným uspokojivým způsobem prokázáno, že příslušný Majitel dluhopisů má právo na platby úrokového výnosu (pokud to bude aplikovatelné) nebo jakýchkoli jiných částek spojených se založenými Dluhopisy na základě dohody mezi takovými Majitelem dluhopisů a zástavním věřitelem.
- (f) Bude-li Oprávněná osoba požadovat, aby se platba uskutečnila prostřednictvím zmocněnce, Administrátor provede platbu až po předložení originálu nebo úředně osvědčené kopie plné moci, přičemž podpis této Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně osvědčen, pokud obecně závazné právní předpisy nestanoví jinak. Doklady vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, pokud z dvoustranné mezinárodní smlouvy, která je pro Slovenskou republiku závazná, nevyplývá něco jiného.
- (g) Všechny dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v slovenském, českém nebo anglickém jazyce nebo musí být přeloženy do slovenského nebo českého jazyka úředním překladem, pokud není v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo pokud nebude Administrátor souhlasit jinak.

16.4 Platby

- (a) Administrátor bude provádět výplaty Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účty vedené v bance v členském státě Evropské unie nebo v jiném státě, který je členem EHP, podle pokynu, který zaslala Oprávněná osoba Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora, pro Administrátora věrohodným způsobem nejméně pět Pracovních dnů před Dnem platby.
- (b) Takový pokyn musí být ve formě písemného prohlášení s úředně osvědčeným podpisem nebo podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným zaměstnancem Administrátora a musí obsahovat dostatečné údaje o takovém bankovním účtu, aby mohl Administrátor provést platbu, a je-li Oprávněná osoba právnickou osobou, musí být k němu přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ve vztahu k Oprávněné osobě ne staršího šesti měsíců, přičemž správnost údajů v tomto výpisu z obchodního rejstříku nebo z obdobného rejstříku ověří zaměstnanec Administrátora ke Dni výplaty (takovýto pokyn, výpis z obchodního rejstříku a osvědčení o daňovém domicilu, případně další požadované dokumenty dále společně jen **Pokyn**).
- (c) Pokyn musí být ve formě a s obsahem odpovídajícím specifickým požadavkům Administrátora a Administrátor je oprávněn požadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že signatář takového Pokynu byl oprávněn podepsat takový Pokyn jménem Oprávněné osoby. V tomto ohledu je Administrátor oprávněn požadovat, aby:
 - (i) mu byla poskytnuta plná moc s ověřeným překladem do českého nebo slovenského jazyka nebo
 - (ii) se pokyn Oprávněné osoby následně potvrdil.

Bez ohledu na výše uvedené nebude Administrátor ani Emitent povinen nijak zkoumat správnost, úplnost nebo pravost žádného takového Pokynu a žádný z nich nebude zodpovědný za žádnou škodu, která vznikla v souvislosti s jakýmkoli prodlením s doručením tohoto Pokynu ze strany Oprávněné osoby nebo doručením nesprávného nebo jinak vadného Pokynu. Pokyn se bude považovat za provedený správně, bude-li obsahovat všechny položky vyžadované touto Podmínkou a bude doručen Administrátorovi v souladu s touto Podmínkou 16.4.

Pokyn bude považován za řádně doručený, pokud byl doručen Administrátorovi nejméně pět Pracovních dnů před Dnem platby.

- (d) Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoli příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (které je Slovenská republika smluvní stranou), uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi osvědčení o aktuálním daňovém domicilu této Oprávněné osoby a další dokumenty, které může Administrátor a příslušné daňové úřady spolu s Pokynem požadovat jako jeho nedílnou součást. Bez ohledu na tato práva nebude Administrátor ani Emitent povinen přezkoumat pravost nebo úplnost takových Pokynů a nebude odpovědný za žádnou škodu, která vznikla v souvislosti s jakýmkoli prodlením s doručením tohoto Pokynu ze strany Oprávněné osoby nebo doručením nesprávného nebo jinak vadného Pokynu. Pokud výše uvedené dokumenty nebudou doručeny Administrátorovi ve stanovené lhůtě, Administrátor postupuje tak, jako kdyby žádné dokumenty neobdržel. Oprávněná osoba může tyto podklady dokazující nárok na daňové zvýhodnění doručit následně Emitentovi a může požádat Emitenta o refundaci srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat, aby Oprávněná osoba (i) zaplatila Emitentovi jakoukoli smluvní pokutu způsobenou opožděným dodáním dokumentů o daňovém zvýhodnění nebo (ii) uhradila jakékoli přímé nebo nepřímé výdaje, které vznikly Emitentovi v souvislosti s takovým zpožděným doručením dokumentů o daňovém zvýhodnění.
- (e) Povinnost Emitenta uhradit jakoukoli částku splatnou v souvislosti s Dluhopisy se bude považovat za splněnou řádně a včas, bude-li příslušná částka převedena Oprávněné osobě v souladu s řádným Pokynem podle této Podmínky 16.4 a bude-li tato částka odepsána z účtu Administrátora nejpozději v příslušný den splatnosti.
- (f) Emitent ani Administrátor nenesou odpovědnost za jakékoli prodlení s úhradou jakékoli dlužné částky způsobené jakoukoli Oprávněnou osobou, např. pokud Oprávněná osoba nedoručila

řádný Pokyn včas. V případě, že jakákoliv Oprávněná osoba včas nedoručí Administrátorovi řádný Pokyn, povinnost Emitenta uhradit splatnou částku se bude považovat za splněnou řádně a včas, byla-li tato částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručeným řádným Pokynem podle této Podmínky 16.4 a byla-li tato částka odepsána z účtu Administrátora nejpozději do deseti Pracovních dnů následujících po dni, kdy Administrátor řádný Pokyn přijal. V takovém případě nebude mít Oprávněná osoba právo na úrokové výnosy ani jiné výnosy ani dodatečnou platbu za dobu zpoždění způsobenou opožděným odesláním řádného Pokynu.

- (g) Emitent ani Administrátor nebude zodpovědný za žádnou škodu, která vznikla (i) nedoručením včas řádného Pokynu nebo jakýchkoli jiných dokumentů nebo informací, jejichž doručení vyžaduje tato Podmínka 16.4, nebo (ii) nesprávností, neúplností nebo nepravdivostí tohoto Pokynu nebo souvisejícího dokumentu nebo informace nebo (iii) okolnostmi, které jsou mimo kontrolu Emitenta nebo Administrátora. V takovém případě nebude mít Oprávněná osoba právo na dodatečnou platbu, náhradu ani úrokové výnosy za dobu zpoždění způsobenou těmito událostmi.
- (h) Nemůže-li Administrátor v přiměřené lhůtě po Dni výplaty provést platbu dlužné částky z Dluhopisů, protože Oprávněná osoba je v prodlení nebo z jiných důvodů na straně Oprávněné osoby (např. kvůli jejímu úmrtí), aniž jsou dotčena práva podle § 568 Občanského zákoníku, a podle svého vlastního uvážení nebo na pokyn Emitenta je Administrátor oprávněn uložit takto dlužnou částku do notářské úschovy na náklady Oprávněné osoby (nebo jejího právního nástupce) nebo sám takovou dlužnou částku z Dluhopisů uschovat. Uložením dlužné částky do úschovy se závazek Emitenta a Administrátora ve vztahu k úhradě této částky považuje za splněný a v těchto případech nemá Oprávněná osoba (nebo její právní nástupce) nárok na žádné další platby, úrokový výnos nebo jakoukoli odměnu ve vztahu k úschově a zpožděné úhradě této částky.

16.5 Změna způsobu platby

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně platebního postupu, pokud tato změna nepříznivě neovlivní pozici nebo zájmy Majitelů dluhopisů. O této změně budou Majitelé dluhopisů informováni způsobem uvedeným v Podmínce 23.1. V ostatních případech bude taková změna podléhat schválení Schůze v souladu s Podmínkou 20.2.

16.6 Konvence o následujícím pracovním dni

Pokud kterýkoli Den platby připadne na den, který není Pracovním dnem, tento Den platby místo toho připadne na následující Pracovní den a Emitent nebude povinen uhradit žádný úrokový výnos ani žádné jiné další platby z důvodu prodlení s úhradou z důvodu uplatnění Konvence o následujícím pracovním dni.

Pro účely Emisních podmínek znamená pojem **Pracovní den** kterýkoli den (kromě soboty nebo neděle), v který jsou banky v Slovenské republice otevřeny pro běžné obchodování a v který se vyrovnávají devizové transakce a mezibankovní platby v eurech nebo v jiné zákonné měně Slovenské republiky, která může euro nahradit.

17. Zdaňování

Na výnos z Dluhopisů mohou mít vliv daňové právní předpisy členského státu investora a země založení Emitenta.

Všechny platby Jmenovité hodnoty Dluhopisů a úrokového výnosu (pokud to bude aplikovatelné) z Dluhopisů prováděné Emitentem nebo jeho jménem budou provedeny se srážkami daní, odvody nebo jinými poplatky, které budou vyžadovány právními předpisy Slovenské republiky účinnými ke Dni výplaty.

Emitent nebude povinen z titulu náhrady těchto srážek a odpočtů hradit příjemcům plateb žádné další částky.

Podrobnosti týkající se zdanění v Slovenské republice jsou uvedeny v části 14. Základního prospektu (*Zdanění, odvody a devizová regulace ve Slovenské republice*).

Podrobnosti týkající se zdanění v České republice jsou uvedeny v části 15. Základního prospektu (*Zdanění v České republice*).

18. Případy neplnění závazků

18.1 Každá z následujících událostí bude považována za případ neplnění závazků (dále jen **Případ neplnění závazků**):

- (a) **Prodlení platby.** Emitent neuhradí jakoukoli částku splatnou ve vztahu k Dluhopisům do pěti (5) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Majitelem dluhopisů na základě písemného oznámení adresovaného Emitentovi a doručeného Administrátorovi na adresu Určené provozovny.
- (b) **Porušení jiných povinností.** Emitent poruší nebo nesplní jakýkoli další podstatný závazek (jiný než ten, který je uveden v odstavci (a) nebo který představuje samostatný Případ neplnění závazků) podle těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy a takové porušení nebo nesplnění Emitent nenapravil do 20 Pracovních dnů (včetně) ode dne, kdy byl Emitent písemně na tuto skutečnost upozorněn kterýmkoli Majitelem dluhopisů na základě písemného oznámení adresovaného Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Za Případ neplnění závazků se podle tohoto odstavce nepovažuje Změna akciového podílu podle Podmínky 15.3.
- (c) **Konec obchodování.** Z důvodu porušení povinností Emitenta nebo z rozhodnutí Emitenta Dluhopisy přestanou být obchodovány na regulovaném volném trhu BCPB nebo jiném regulovaném trhu BCPB (nebo jejího nástupce) nebo dojde k přerušení jejich obchodování trvajícímu více než 7 Pracovních dnů a Dluhopisy zároveň nebudou obchodované na jiném regulovaném trhu v Evropské unii.
- (d) **Porušení povinností vůči ostatním věřitelům (cross-default).**
 - (i) Finanční zadlužení Emitenta, Českého emitenta nebo Ručitele nebo jiného akcionáře CPI PG, který je kontrolován Konečnou kontrolující osobou (jiné než dluh podřízený závazkům z Dluhopisů), které v souhrnu dosáhne alespoň 5 000 000 EUR (nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně) nebo Finanční zadlužení společnosti CPI PG a jejich Významných dceřiných společností, které v souhrnu dosáhne alespoň 100 000 000 EUR (nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně), (i) se stane předčasně splatným před původním datem splatnosti jinak než podle volby Emitenta nebo Ručitele nebo kteréhokoli jiného člena Skupiny a není zaplacen do 10 Pracovních dnů od data splatnosti, pokud mezitím příslušný dluh nezanikne, nebo (ii) není zaplacen v době, kdy se stane splatným a takové zpoždění trvá déle než 10 Pracovních dnů, pokud toto Finanční zadlužení mezitím nezaniklo.
 - (ii) Nastane Případ neplnění závazků podle písm. (i) ve vztahu k jiné Emisi vydané v rámci Programu nebo porušení platební povinností ve vztahu k Podřízenému dluhu, s výjimkou případu, kdy podmínky Mezivěřitelské smlouvy vyžadují konání, které má za následek takové porušení platební povinností, a není zaplacen do 10 Pracovních dnů, pokud mezitím nezanikne.
- (e) **Ukončení.** Emitent, Ručitel nebo CPI PG ukončí svou činnost nebo přestane vykonávat svou hlavní činnost.
- (f) **Křížová akcelerace dluhopisů vydaných Českým emitentem, závazků z dluhu poskytnutého v rámci Parri passu úvěrového dluhu a výkonu Zajištění**
 - (i) Jakýkoli Pari passu dluhopisový dluh nebo jakýkoli Pari passu úvěrový dluh se stane předčasně splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, Ručitele, Českého emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal Případ neplnění závazků, jakkoli označený) na základě volby věřitele;
 - (ii) V případě, že Agent pro zajištění obdrží pokyn k zahájení výkonu Zajištění zástavními právy podle Mezivěřitelské smlouvy.

- (g) **Ztráta zajištění zástavními právy.** Jakékoli Zástavní právo nebylo vystaveno, podepsáno, zaregistrováno nebo nenabýlo účinnosti podle požadavků těchto Emisních podmínek nebo jakékoli Zajištění zástavními právy přestalo být účinné nebo přestalo být zcela nebo částečně vymahatelné nebo se dostalo do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro kteréhokoli poskytovatele Zajištění zástavními právy stalo nezákonným, aby splnil kteroukoli ze svých povinností z příslušného Zajištění zástavními právy, nebo kterýkoli poskytovatel Zajištění zástavními právy namítá neplatnost, neúčinnost nebo odmítá jakékoli své závazky nebo povinnosti v souvislosti s jakýmkoli Zajištěním a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je obsahem a formou srovnatelné s původním zajištěním, ani do 20 Pracovních dnů od zániku původního zajištění nebo od výskytu jiné předmětné skutečnosti specifikované v tomto bodě.

Žádný Případ neplnění závazků nenastane podle tohoto odstavce (g), pokud:

- (i) příslušná událost nebo okolnost (např. uvolnění zástavního práva) je předvídána těmito Emisními podmínkami; nebo
 - (ii) příslušná událost nebo okolnost, která vedla ke vzniku takového Případu neplnění závazků, může být napravena a byla napravena do 20 Pracovních dnů ode dne, kdy k Případu neplnění závazků došlo.
- (h) **Soudní a jiná rozhodnutí.** Jeden nebo více pravomocných rozsudků nebo příkazů ukládajících peněžité plnění (včetně jakéhokoli pravomocného příkazu o provedení závazného rozhodčího rozhodnutí) na zaplacení celkové sumy peněz ve vztahu k (i) Emitentovi nebo Ručiteli o celkové hodnotě více než 5 000 000 EUR (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně) nebo (ii) společnosti CPI PG a jejím Významným dceřiným společnostem s celkovou hodnotou více než 100 000 000 EUR (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), které nejsou do 30 Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny nebo zaplacený.
- (i) **Protiprávnost.** Závazky z Dluhopisů nebo závazky z Ručení přestanou být zcela nebo částečně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta nebo Ručitele stane nezákonné plnit kterékoli z jejich povinností z těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy, a taková situace nebude napravena během 15 Pracovních dnů.
- (j) **Platební neschopnost a insolvenční řízení.**
- (i) Emitent, Ručitel nebo CPI PG podá návrh na zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo zahájení jiného obdobného řízení (dále jen **Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
 - (ii) Ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo CPI PG je zahájeno insolvenční nebo jiné obdobné řízení a návrh na zahájení takového řízení není do 45 dnů vzat zpět nebo není v této lhůtě soudem odmítnut, zamítnut nebo zastaven z jiných důvodů než nedostatek majetku podle bodu (v) níže;
 - (iii) Emitent, Ručitel nebo CPI PG navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých závazků z důvodu neschopnosti plnit své peněžité závazky;
 - (iv) jakýkoli soud nebo příslušný orgán pravomocně rozhodl o úpadku Emitenta, Ručitele nebo CPI PG;
 - (v) Insolvenční návrh kterýkoli soud zamítne z toho důvodu, že Emitent, Ručitel nebo CPI PG nemá dostatečný majetek na pokrytí nákladů a výdajů případného řízení; nebo
 - (vi) ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo CPI PG nastane podle jakýchkoli platných právních předpisů jakákoli událost v zásadě se stejným účinkem, jak je uvedeno výše.
- (k) **Výkon rozhodnutí.** Je vydáno jedno nebo více rozhodnutí nebo příkazů k vyvlastnění, zabavení, odnětí, exekuci, výkonu rozhodnutí nebo analogického úkonu ve vztahu k aktivům (i) Emitenta nebo Ručitele o celkové hodnotě více než 5 000 000 EUR (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně) nebo (ii) společnosti CPI PG a jejím Významným dceřiným společnostem,

kteří v souhrnu dosáhnou celkovou hodnotu alespoň 100 000 000 EUR (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), a takové rozhodnutí není zrušeno do 60 dnů od vydání.

- (l) **Likvidace.** Orgán v příslušné jurisdikci nebo příslušný orgán Emitenta, Ručitele nebo CPI PG přijme účinné rozhodnutí o zrušení s likvidací.
- (m) **Mezivěřitelská smlouva.** Jakákoli strana Mezivěřitelské smlouvy (jiná než Agent pro Zajištění nebo kterýkoli věřitel ve vztahu k Podřízenému dluhu nebo Pari passu úvěrovému dluhu) nedodržuje ustanovení Mezivěřitelské smlouvy nebo neplní své povinnosti podle této smlouvy.
- (n) **Omezení přeměn.** Emitent nebo Ručitel se účastní fúzí nebo jiných převodů podle Podmínky 13.8.
- (o) **Ukončení Ručení.** Ručení (včetně nového případného ručení, které je obsahem a formou srovnatelné s původním ručením) zanikne nebo přestane být kdykoli nebo z jakéhokoli důvodu platné a účinné a Emitent nezajistí vystavení nového ručení, které je obsahem a formou srovnatelné s původním ručením, ani do 20 Pracovních dnů od zániku platnosti a účinnosti nebo Emitent nebo Ručitel namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Ručení (včetně nového případného ručení, které je obsahem a formou srovnatelné s původním ručením).

18.2 Oznámení

Poruší-li Emitent některou ze svých povinností týkající se Dluhopisů nebo nastane-li Příklad neplnění závazků, je Emitent povinen oznámit takové porušení nebo Příklad neplnění závazků Majitelem dluhopisů způsobem uvedeným v Podmínce 23.1 bez zbytečného odkladu poté, co se o takovém porušení nebo Případu neplnění závazků dozvěděl (avšak, pro vyloučení pochybností, až po uplynutí lhůty k nápravě a pokud v rámci této lhůty k nápravě nedojde (je-li to relevantní z hlediska konkrétního porušení nebo Případu neplnění závazků)).

18.3 Oprávnění Majitelů dluhopisů

Nastane-li a bude trvat jakýkoli Příklad neplnění závazků, Majitelé dluhopisů, kteří mají Dluhopisy ve Jmenovité hodnotě nejméně 10 procent z celkové Jmenovité hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů, mohou písemným oznámením Emitentovi a Administrátorovi požádat o svolání Schůze v souladu s Podmínkou 21.1 níže (dále jen **Žádost o svolání**), aby se hlasovalo o uplatnění práva požadovat předčasné splacení Dluhopisů a výkon Zajištění.

18.4 Vyloučení opakování

Žádný Majitel dluhopisů nemá právo podat Žádost o svolání, pokud již v minulosti byla svolána Schůze týkající se příslušného Případu neplnění závazků a buď nepřijala usnesení o výkonu práva požádat o předčasné splacení Dluhopisů, nebo stanovila dodatečný termín nebo dobu k nápravě ve vztahu k tomuto Případu neplnění závazků.

18.5 Předčasné splacení Dluhopisů po nastání Případu neplnění závazků

- (a) Závazky Emitenta z Dluhopisů (tedy závazek splatit Jmenovitou hodnotu a příslušné úrokové výnosy z Dluhopisů) se stanou předčasně splatné v poslední Pracovní den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se konala Schůze, která rozhodla o uplatnění práva požadovat předčasnou splatnost Dluhopisů (tento den se označuje také jako **Den předčasného splacení**).
- (b) Kromě toho, pokud nastane a bude trvat Příklad neplnění závazků, může Agent pro zajištění písemným oznámením Emitentovi rozhodnout, je-li to podle jeho názoru nezbytné k ochraně Zajištění, že Jmenovitá hodnota a příslušné úrokové výnosy z Dluhopisů se stávají předčasně splatnými v desátý (10.) Pracovní den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Agent pro zajištění toto rozhodnutí oznámil Emitentovi v souladu s Podmínkou 23.3 a Majitelům dluhopisů v souladu s Podmínkou 23.1 (tento den bude rovněž považován za Den předčasného splacení) (**Akcelerační**). Agent pro zajištění je povinen o Akcelerační rozhodnout vždy, když dojde k Případu neplnění závazků v souladu s Podmínkou 18.1(f)(i), 18.1(j), 18.1(l), 18.1(i) nebo 18.1(o) a takový Příklad neplnění závazků trvá.
- (c) Kromě toho, nastane-li a bude trvat Příklad neplnění závazků, může Agent pro zajištění písemným oznámením Emitentovi rozhodnout, že Jmenovitá hodnota a příslušné úrokové

výnosy z Dluhopisů se stávají předčasně splatnými v desátý (10.) Pracovní den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Agent pro zajištění oznámil Emitentovi toto rozhodnutí v souladu s Podmínkou 23.3 a Majitelům dluhopisů v souladu s Podmínkou 23.1 (tento den bude rovněž považován za Den předčasného splacení), a to v případě, že Majitelé Dluhopisů, kteří vlastní alespoň 30 % všech vydaných a nesplacených Dluhopisů a kteří zároveň nepožadují předčasné splacení ve smyslu Podmínky 15.3, doručili písemnou žádost o předčasném splacení Administrátorovi a jejich pohledávky vůči Emitentovi vyplývající z Dluhopisů zůstanou nezaplacené.

- (d) Kromě toho, dojde-li k Případu neplnění závazků v souladu s Podmínkou 18.1(f)(ii) a takový Případ neplnění závazků trvá, může Agent pro zajištění písemným oznámením Emitentovi rozhodnout, že Jmenovitá hodnota a příslušné úrokové výnosy z Dluhopisů se stávají předčasně splatnými v den, kdy Agent pro zajištění písemně oznámil toto rozhodnutí Emitentovi.

18.6 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Podmínka 16 se bude přiměřeně vztahovat na předčasné splacení Dluhopisů podle této Podmínky 18. Emitent, přímo nebo prostřednictvím Administrátora, je oprávněn přiměřeně požadovat od Majitelů dluhopisů potřebnou součinnost, aby zajistil zánik Dluhopisů při předčasném splacení.

19. Promlčení

Všechna práva spojená s Dluhopisy budou promlčena uplynutím deseti (10) let ode dne, kdy by taková práva mohla být vykonána poprvé.

20. ADMINISTRÁTOR A URČENÁ PROVOZOVNA

- 20.1 Společnost J&T Banka (dále jen **Administrátor**) bude zajišťovat vykonávání činnosti administrátora a platebního agenta v souvislosti s platbou úrokových výnosů z Dluhopisů (je-li to použitelné) a splácením Dluhopisů. Vztah mezi Emitentem a Administrátorem ve vztahu k úhradě plateb ve prospěch Majitelů dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony ve vztahu k Emisi je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen **Smlouva s administrátorem**). Činnosti agenta pro výpočty (dále jen **Agent pro výpočty**) týkající se Dluhopisů bude také zajišťovat Administrátor. Kopie Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Majitelům dluhopisů po předchozím ohlášení během běžných provozních hodin v Určené provozovně.

- 20.2 Určená provozovna (dále jen **Určená provozovna**) Administrátora se nachází na následující adrese:

J & T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

- 20.3 Emitent může kdykoli jmenovat dalšího nebo jiného Administrátora a určit dodatečnou nebo jinou Určenou provozovnu nebo jmenovat další poskytovatele plateb, neovlivní-li taková změna pozici nebo zájmy Majitelů dluhopisů. Emitent oznámí Majitelům dluhopisů takovou změnu Administrátora nebo Určené provozovny a/nebo jmenování dalších poskytovatelů plateb způsobem stanoveným v Podmínce 23.1. Jakákoli taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne takového oznámení, pokud v oznámení není určen pozdější den účinnosti. V každém případě každá taková změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dní před nebo po Dni výplaty jakékoli částky splatné z Dluhopisů, nabude účinnosti 30. den po tomto Dni výplaty. Pokud taková změna Administrátora nebo Určené provozovny může ovlivnit postavení nebo zájmy Majitelů dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s Podmínkou 20.2.

- 20.4 Není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v právních předpisech stanoveno jinak, Administrátor bude při výkonu svých povinností podle Smlouvy s administrátorem jednat jako zástupce Emitenta,

neposkytuje žádné ručení nebo zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů a nebude v žádném právním vztahu s Majiteli dluhopisů.

21. Schůze

21.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo kterýkoli Majitel či Majitelé dluhopisů vlastníci nejméně 10 procent z celkové Jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů mohou kdykoli svolat schůzi Majitelů dluhopisů (dále jen **Schůze**) v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a podle příslušných právních předpisů.

Náklady na zorganizování a svolání Schůze ponese osoba, která ji svolala, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si nese každý účastník sám. Je-li svolávající osobou jeden nebo více Majitelů dluhopisů, bude se od něj/nich vyžadovat, aby nejpozději v den zveřejnění oznámení o svolání Schůze podle Podmínky 21.3 doručil/doručili Administrátorovi důkazy ze záznamů Centrálního depozitáře nebo příslušného uschovatele potvrzující vlastnictví příslušného počtu Dluhopisů opravňujících majitele ke svolání Schůze.

Každý Majitel dluhopisů může písemně vzít zpět žádost o svolání Schůze, ale pouze v souvislosti s Dluhopisy ve vlastnictví takového Majitele dluhopisů a jen v případě, je-li takové zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny, a to ne později než sedm Pracovních dnů před plánovaným konáním Schůze. Žádné takové zpětvzetí žádosti o svolání Schůze nebude mít vliv na žádosti ostatních Majitelů dluhopisů.

Agent pro zajištění je oprávněn svolat Schůzi v případech, které předpokládá Mezivěřitelská smlouva. V případech, kdy Schůzi svolává Agent pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentu pro zajištění potřebnou součinnost.

21.2 Schůze svolaná Emitentem

Emitent je povinen bezodkladně svolat Schůzi, pokud:

- (a) Emitent žádá Majitele dluhopisů, aby vyjádřili svůj názor na návrh Emitenta změnit tyto Emisní podmínky, který vyžaduje souhlas Majitelů dluhopisů podle platných právních předpisů;
- (b) nastal Příklad neplnění závazků;
- (c) o Schůzi žádají Majitelé dluhopisů, kteří vlastní nejméně 10 procent z celkové Jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů;
- (d) se podle těchto Emisních podmínek (včetně případu navrhované změny v osobě Agentu pro zajištění) nebo podle Mezivěřitelské smlouvy vyžaduje souhlas nebo rozhodnutí Majitelů dluhopisů.

Emitent v případech stanovených příslušnými právními předpisy a Podmínkami může Schůzi svolat také jako společnou schůzi Majitelů všech dluhopisů vydaných na základě Programu.

21.3 Oznámení o svolání Schůze

- (a) Emitent je povinen zveřejnit oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v Podmínce 23 nejpozději do 15 dnů přede dnem konání Schůze. Pokud Schůzi svolá kterýkoli Majitel dluhopisů (nebo Majitelé dluhopisů), je tento Majitel (Majitelé) dluhopisů v témže období povinen (povinni) doručit Emitentovi oznámení o svolání Schůze (obsahující všechny zákonné náležitosti) na adresu Určené provozovny. Emitent musí zajistit, aby takové oznámení o svolání Schůze bylo zveřejněno na jeho webových stránkách <https://www.cpfincoslovakia.sk/>, v části „Dluhopisy”
- (b) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
 - (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta;
 - (ii) identifikaci Dluhopisů, tj. alespoň název Dluhopisu, Datum emise a ISIN;

- (iii) místo, den a čas konání Schůze s tím, že konání Schůze musí připadnout na den, který je Pracovním dnem, a Schůze nesmí začít dříve než v 11:00 hod.;
 - (iv) pořad jednání Schůze a specifikace navrhované změny a její zdůvodnění, je-li navržena jakákoli změna těchto Emisních podmínek; a
 - (v) Rozhodný den pro účast na schůzi.
- (c) Schůze je oprávněna rozhodovat o navrhovaných usneseních, která nebyla uvedena v oznámení o svolání Schůze, pouze v přítomnosti a se souhlasem všech Majitelů dluhopisů. Pomine-li důvod ke svolání Schůze, osoba, která Schůzi svolala, zruší svolání Schůze stejným způsobem, kterým ji svolala.

21.4 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasování

(a) **Osoby oprávněné účastnit se Schůze**

Osobou oprávněnou zúčastnit se Schůze a hlasovat na ni bude pouze Majitel dluhopisů zapsaný jako Majitel dluhopisů v Příslušné evidenci na konci Rozhodného dne pro účast na schůzi (dále jen **Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**). Osvědčení z Příslušné evidence podle předchozí věty musí být vyhotoveno písemně (s úředně ověřenými podpisy) a musí být ve formě a obsahu pro Administrátora uspokojivém. Administrátor může požadovat, aby k takovému osvědčení byl přiložen i originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z Obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku týkajícího se uschovatele (správce), která ke dni konání příslušné Schůze nebude starší než tři měsíce. Jakékoliv převody Dluhopisů, které se uskuteční po Rozhodném dni pro účast na schůzi, se nebudou brát v úvahu.

Rozhodný den pro účast na schůzi je den, který připadne na sedm dní přede dnem konání příslušné Schůze.

(b) **Hlasovací práva**

Každá Osoba oprávněná k účasti na Schůzi bude mít z celkového počtu hlasů takový počet hlasů, který odpovídá poměru Jmenovité hodnoty Dluhopisů, které tato osoba vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené Jmenovité hodnoty Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. S Dluhopisy vlastněnými k Rozhodnému dni pro účast na schůzi (i) Emitentem, které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu Podmínky 15.6, (ii) Ručitelem nebo (iii) osobami ovládanými Emitentem nebo Ručitelem nebo Konečnou kontrolující osobou nebude spojeno žádné hlasovací právo. Pokud Schůze rozhodne o odvolání společného zástupce, společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) nesmí na takové Schůzi vykonávat hlasovací práva.

Plná moc udělená Majitelem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem Majitele dluhopisů. Je-li Majitel dluhopisů právnickou osobou, Administrátor může od osoby oprávněné zastupovat takového Majitele dluhopisů na Schůzi na základě plné moci nebo jinak požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z Obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku týkajícího se takového Majitele dluhopisů, která ke dni konání příslušné Schůze není starší než tři měsíce.

(c) **Účast jiných osob na Schůzi**

Emitent je povinen zúčastnit se Schůze osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Jinými osobami oprávněnými zúčastnit se Schůze jsou Majitelé dluhopisů, zmocněnci Majitelů dluhopisů, Administrátor a jeho zmocněnci, společný zástupce Majitelů dluhopisů podle Podmínky 21.5(c) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi), Agent pro zajištění a jeho zmocněnci a jakíkoliv hosté pozvaní Emitentem a/nebo Administrátorem a/nebo Agentem pro zajištění.

21.5 Průběh a rozhodování Schůze

(a) **Usnášeníschopnost**

Schůze bude usnášeníschopná, jestliže se jí zúčastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Majiteli dluhopisů, jejichž Jmenovitá hodnota představuje více než 50 % celkové Jmenovité hodnoty Dluhopisů vydané a nesplacené části Emise. Dluhopisy vlastněné k Rozhodnému dni pro účast na schůzi (i) Emitentem, které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu Podmínky 15.6, (ii) Ručitelem nebo (iii) osobami ovládanými Emitentem nebo Ručitelem nebo blízkými osobami Emitenta nebo Ručitele se nebudou brát v úvahu pro účely stanovení usnášeníschopnosti Schůze. Rozhodne-li Schůze o odvolání společného zástupce, jakékoli hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) nebudou zahrnuty do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze informuje svolávající osoba Schůzi o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na Schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

(b) **Předseda Schůze**

Schůzi svolané Emitentem bude předsedat předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Majitelem dluhopisů nebo Majiteli dluhopisů bude předsedat předseda zvolený nadpoloviční většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy bude Schůzi předsedat osoba jmenovaná Majitelem dluhopisů (Majiteli dluhopisů), který svolal Schůzi, a volba předsedy musí být prvním bodem programu každé Schůze, kterou nesvolá Emitent.

(c) **Společný zástupce**

Schůze si může usnesením zvolit jednotlivce nebo právnickou osobu, která bude vykonávat působnost společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) prosazovat jménem všech Majitelů dluhopisů veškerá práva spojená s Dluhopisy v rozsahu uvedeném v usnesení přijatém Schůzí, (ii) dohlížet na dodržování Emisních podmínek Emitentem, (iii) vykonávat jménem všech Majitelů dluhopisů jakékoli jiné úkony nebo chránit zájmy Majitelů dluhopisů způsobem a v rozsahu, které jsou uvedeny v usnesení přijatém Schůzí, a (iv) informovat Majitele dluhopisů o záležitostech významné povahy, např. o neplnění Emisních podmínek. Takt zvolený společný zástupce nesmí omezovat působnost Agentu pro zajištění podle Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění. Schůze může odvolat společného zástupce stejným způsobem, jakým byl společný zástupce zvolen.

(d) **Rozhodování Schůze**

O všech otázkách svého programu rozhoduje Schůze formou usnesení. Není-li v Emisních podmínkách nebo zákonem stanoveno jinak, jakákoli usnesení budou k přijetí vyžadovat nadpoloviční většinu hlasů přítomných Osob oprávněných zúčastnit se schůze.

Schůze může schválit (i bez souhlasu Emitenta) předčasnou splatnost Dluhopisů v Případě neplnění závazků, jedině pokud daný Případ neplnění závazků přetrvává v době hlasování. Přijetím takového usnesení Majitelé dluhopisů zároveň uplatňují právo podle Podmínky 18.5.

Schůze může schválit pokyny Agentovi pro zajištění k výkonu Zajištění pouze po rozhodnutí o schválení předčasné splatnosti Dluhopisů nebo společně s ním.

(e) **Odložení Schůze**

Pokud do jedné hodiny po plánovaném zahájení Schůze není Schůze usnášeníschopná, pak se taková Schůze bez dalšího oznámení automaticky rozpustí. Pokud Schůze není usnášeníschopná do jedné hodiny po plánovaném zahájení Schůze, Emitent nebo jiná svolávající osoba svolá, je-li to stále třeba, náhradní Schůzi nejdříve do dvou týdnů a nejpozději do šesti týdnů po plánovaném termínu původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem bude Majitelem dluhopisů oznámeno nejpozději 15 dní po plánovaném termínu původní Schůze. Náhradní Schůze bude usnášeníschopná bez ohledu na podmínky usnášeníschopnosti stanovené v Podmínce 21.5(a).

(f) **Zápis z jednání Schůze**

O účasti a usneseních na Schůzi musí být vyhotoven notářský zápis, v němž budou uvedena alespoň jména Osob oprávněných zúčastnit se schůze, které hlasovaly pro usnesení, a počet Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. Emitent je povinen

vést zápis ze Schůze, dokud podle promlčecí lhůty práva z Dluhopisů nezaniknou. Zápis ze Schůze bude k dispozici k nahlédnutí Majitelům dluhopisů po předchozím ohlášení v Určené provozovně během běžných provozních hodin. Emitent je povinen zveřejnit informace o všech usneseních přijatých na Schůzi způsobem uvedeným v Podmínce 23 nejpozději do 30 dnů ode dne konání Schůze.

(g) Přítomnost a hlasování na Schůzi prostřednictvím elektronických prostředků komunikace na dálku

Pokud Emitent v oznámení o svolání Schůze stanovil organizační a technické podmínky pro účast Majitelů dluhopisů na Schůzi prostřednictvím elektronických prostředků komunikace na dálku, může se Osoba oprávněná k účasti na Schůzi zúčastnit Schůze a hlasovat na ní prostřednictvím elektronických prostředků komunikace na dálku za následujících podmínek:

- (i) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi dodrží organizační a technické podmínky a pokyny Emitenta (zejména požadavky na hardware a software) a bude se Schůzí v obrazovém a zvukovém kontaktu od zahájení Schůze; k pozdějšímu přihlášení Osob oprávněných k účasti na Schůzi se nebude přihlížet;
- (ii) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi nemůže být v případě účasti na Schůzi prostřednictvím elektronických prostředků komunikace na dálku zastoupena zmocněncem, ledaže by o této skutečnosti Emitent písemně informovala alespoň dva Pracovní dny před dnem konání Schůze a ve stejném termínu Emitentovi doručila originál plné moci s úředně ověřeným podpisem Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, resp. jejího statutárního orgánu, jde-li o právnickou osobu, spolu s doloženým originálem nebo kopií platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného rejstříku, ve kterém je Osoba oprávněná k účasti na Schůzi (případně i samotný zmocněnec, je-li právnickou osobou) zapsána, přičemž taková plná moc s výjimkou zjevných nedostatků představuje nevyvratitelný důkaz oprávnění zmocněnce zúčastnit se Schůze a hlasovat na ni jménem zastupované Osoby oprávněné k účasti na Schůzi;
- (iii) obousměrná komunikace mezi Schůzí a Majitelem dluhopisů a přenos obrazu a zvuku nebude přerušován či mít zpoždění a bude v dostatečném rozsahu a v dostatečné kvalitě, která zejména umožní předsedovi schůze ověřit totožnost Osoby oprávněné k účasti na Schůzi a Osobě oprávněné k účasti na Schůzi účastnit se diskusí a hlasování o bodech programu a také si prohlížet, přijímat a předkládat dokumenty (v elektronické podobě, pokud je to nutné);
- (iv) v případě nedodržení podmínky podle bodu (iii) výše je předseda schůze oprávněn ukončit účast příslušné osoby na Schůzi přerušením spojení, přičemž v takovém případě bude platit, že od takového okamžiku se daná Osoba oprávněná k účasti na Schůzi bude považovat za nepřítomnou na Schůzi;
- (v) v případě jakéhokoli technického výpadku nebo jiné skutečnosti, na jejímž základě dojde k ukončení obrazového a/nebo zvukového spojení mezi Schůzí a Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi, bude taková osoba považována od daného okamžiku za nepřítomnou;
- (vi) žádná Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, jejíž účast na Schůzi byla ukončena podle bodu (iv) nebo (v) výše, nemá právo na obnovení účasti na dané Schůzi opětovným připojením se do dané Schůze prostřednictvím elektronických prostředků komunikace na dálku; výše uvedené se neuplatní, pokud k přerušení příslušného spojení došlo výlučně z důvodů na straně Emitenta; v takovém případě Emitent umožní příslušné Osobě oprávněné k účasti na Schůzi opětovné navázání obrazového a zvukového spojení se Schůzí;
- (vii) po dobu přerušování obrazového nebo zvukového spojení se Schůzí se příslušná Osoba oprávněná k účasti na Schůzi bude považovat za nepřítomnou; z takového důvodu ale Emitent není povinen přerušit průběh Schůze;

- (viii) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi poskytne potřebnou součinnost v rozsahu, aby předseda schůze byl schopen určit a ověřit totožnost Osoby oprávněné k účasti na Schůzi;
- (ix) předseda schůze je schopen kontrolovat průběh Schůze a určit a oznámit výsledky hlasování;

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která se Schůze účastní prostřednictvím elektronických prostředků komunikace na dálku za výše uvedených podmínek, bude považována za přítomnou na dané Schůzi.

21.6 Závazná usnesení; práva nesouhlasících Majitelů dluhopisů

- (a) Jakékoliv řádně přijaté usnesení je pro Emitenta a všechny Majitele dluhopisů a, v odůvodněných případech, Agentu pro zajištění závazné, pokud jde o Emitenta a Agentu pro zajištění, bez ohledu na to, zda se Schůze zúčastnili a zda hlasovali nebo nehlasovali pro usnesení na Schůzi.
- (b) Pokud Schůze (i) schválí změnu podstatných vlastností Dluhopisů uvedených v § 3 odst. 1 písm. d) bod 1. písm. e), písm. f), k), m) nebo n) Zákona o dluhopisech nebo (ii) nerozhodne o předčasném splacení Dluhopisů při výskytu Případu neplnění závazků podle Podmínky 18.1(a), Majitel dluhopisů, který podle Zápisu hlasoval proti příslušnému usnesení nebo se nezúčastnil Schůze, může požádat o (A) předčasné splacení Jmenovité hodnoty, včetně akumulovaných úrokových výnosů z Dluhopisů, v držení tohoto Majitele dluhopisů nebo o (B) zachování závazků Emitenta podle Emisních podmínek nedotčených usnesením Schůze (dále jen **Žádost nesouhlasícího majitele**).
- (c) Žádost nesouhlasícího majitele musí obsahovat osvědčené podpisy Majitele dluhopisů (nebo jeho pověřeného zástupce) a musí být předložena do 30 dnů ode dne konání Schůze. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení nebo zachování závazků zaniká. Emitent je do 30 dnů od přijetí Žádosti nesouhlasícího majitele dle vlastního uvážení buď povinen vyplatit Majiteli dluhopisů Jmenovitou hodnotu a příslušné akumulované úrokové výnosy (dle okolností), nebo zajistit vůči tomuto Majiteli dluhopisů uplatnění Emisních podmínek v nezměněném znění.

22. Změny emisních podmínek

Pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak, má schůze Majitelů dluhopisů výlučné právo rozhodovat o změnách Emisních podmínek.

23. Oznámení

- 23.1 Jakékoliv oznámení pro Majitele dluhopisů bude platné a účinné, bude-li zveřejněno ve slovenském jazyce na webových stránkách Emitenta www.cpifinanslovakia.sk, v části „Dluhopisy”. Pokud kogentní ustanovení platných právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky stanoví jakýkoli jiný způsob zveřejnění jakýchkoli jiných oznámení učiněných na základě těchto Emisních podmínek, bude toto oznámení považováno za platně zveřejněné svým zveřejněním způsobem předepsaným příslušnými právními předpisy. Pokud je oznámení zveřejněno více než jedním způsobem, za den oznámení bude považován den prvního zveřejnění.
- 23.2 Jakékoliv oznámení ze strany Agentu pro zajištění pro majitele dluhopisů bude platné a účinné, bude-li zveřejněno v anglickém jazyce na <https://www.jtbanka.sk/uzitocne-informacie/emisie-cennych-papierov/>. Pokud kogentní ustanovení platných právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky stanoví jakýkoli jiný způsob zveřejnění jakýchkoli jiných oznámení učiněných na základě těchto Emisních podmínek, bude toto oznámení považováno za platně zveřejněné svým zveřejněním způsobem předepsaným příslušnými právními předpisy. Pokud je oznámení zveřejněno více než jedním způsobem, za den oznámení bude považován den prvního zveřejnění.
- 23.3 Jakékoliv oznámení, které má být doručeno Emitentovi podle těchto Emisních podmínek, se považuje za řádně provedené, bude-li doručeno písemně doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu sídla Emitenta:

CPI Finco Slovakia a.s.

Mostová 34
034 01 Ružomberok
Slovenská republika

- 23.4 Pro účely řádného oznámení musí každé Oznámení obsahovat název Dluhopisů jakož i jejich ISIN.

24. Rozhodné právo, jazyk a řešení sporů

- 24.1 Jakákoliv práva a povinnosti z Dluhopisů se řídí a vykládají v souladu s právem Slovenské republiky.
- 24.2 Všechny spory mezi Emitentem a Majiteli dluhopisů, které mohou vzniknout na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, včetně případných sporů týkajících se Emisních podmínek nebo Programu, budou s konečnou platností řešeny příslušným soudem ve Slovenské republice.

25. Vymezení pojmů

- 25.1 Kromě pojmů vymezených jinde v Emisních podmínkách, následující pojmy budou mít zde uvedený význam:

Aranžér znamená společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 16661.

BCPB znamená společnost Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., se sídlem Vysoká 17, 811 06 Bratislava, IČO: 00 604 054, zapsanou v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sa, vložka číslo: 117/B.

CPI PG znamená společnost CPI PROPERTY GROUP S.A., založenou a existující podle právních předpisů Lucemburského velkovévodství jako akciová společnost, se sídlem 40, rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v RCS Luxemburg pod registračním č. B 102254.

Český dluhopisový program znamená dluhopisový program Českého emitenta v celkové jmenovité hodnotě do 3 000 000 000 EUR, zřízený po datu Programu.

Český emitent znamená společnost CPI Finco Czechia a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 14345137, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka 27141.

Člen skupiny znamená Emitent, Český emitent, Ručitel, CPI PG a jakákoli její Dceřiná společnost (s výjimkou společnosti Larnoya S.à r.l.)

Dceřiná společnost znamená každou osobu, v níž má jiná osoba přímou nebo nepřímou účast nejméně 50 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního nebo dozorčího orgánu osoby nebo osob v obdobném postavení, nebo může prosadit jmenování nebo odvolání nebo jejichž účetní závěrka je zahrnuta do konsolidačního stupně ovládající osoby nebo jejíž účetní závěrka je konsolidována s účetní závěrkou ovládající osoby v souladu se standardem IFRS, UAS nebo jakýmkoli jiným relevantním účetním standardem platným ve vztahu k příslušné osobě.

Distribuční poměr LTV znamená hodnotu Poměru LTV nižší než 40 %.

EPRA čistá hodnota obnovení (*EPRA Net Reinstatement Value* nebo *EPRA NRV*) znamená čistou hodnotu uvedení do původního stavu na základě osvědčených postupů a doporučení Evropské asociace veřejných nemovitostí (*European Public Real Estate Association*) (včetně jakéhokoli ukazatele, který plnohodnotně tento hodnotový ukazatel nahradí v případě, že by se tato hodnota EPRA NRV přestala používat).

EUR nebo **euro** znamená jednotnou měnu zúčastněných členských států Eurozóny.

EURIBOR znamená:

- (a) úrokovou sazbu v procentech p.a. pro EUR, která je uvedena na stránce EURIBOR služby REFINITIV EICON (resp. jakékoli případné nástupnické straně nebo jiném Zdroji referenční

sazby uvedeném v Konečných podmínkách) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená European Money Markets Institute jako administrátorem uvedeným v ESMA, a která je platná pro den, kdy je EURIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba EURIBOR zjištělná tímto způsobem, určí sazbu EURIBOR Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou EURIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba EURIBOR zjištělná tímto způsobem a pro nejbližší kratší období, pro které je sazba EURIBOR zjištělná tímto způsobem. Pokud nelze sazbu EURIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto bodě, použije se bod (b) níže.

- (b) Pokud v kterýkoli den nebude možné určit sazbu EURIBOR podle předchozího bodu (a), bude v takový den sazba EURIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby pro prodej mezibankovních depozitů v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od alespoň 3 (tří) bank působících na relevantním mezibankovním trhu podle volby Agentu pro výpočty. V případě, že se nepodaří sazbu EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě EURIBOR zjištěné v souladu s bodem (a) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, ve kterém byla sazba EURIBOR takto zjištělná, nebo pokud žádný takový den nebyl, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předcházejícím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se podle Konečných podmínek úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se podle Konečných podmínek pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Přehled o vývoji EURIBOR sazby je dostupný na: <https://www.euribor-rates.eu/en/>

Finanční zadlužení znamená jakýkoli dluh nebo zadlužení z titulu nebo ve vztahu k:

- (a) penězům půjčeným ve formě půjčky nebo úvěru;
- (b) jakékoli částce získané na základě emise směn (s výjimkou splatných směn sloužících výhradně k zajištění nebo potvrzení jiného dluhu), dluhopisů (včetně Dluhopisů), jakýchkoli jiných cenných papírů nebo podobných nástrojů;
- (c) jakémukoli dluhu z jakékoli nájemní smlouvy nebo smlouvou o koupi pronajaté věci, která by se v souladu s účetními zásadami považovala za finanční nebo kapitálový leasing;
- (d) jakékoli pohledávce postoupené za protiplnění nebo diskontované, s výjimkou jakýchkoli pohledávek, které nelze zpětně převést na postupitele, a ve vztahu ke kterým není přípustný žádný postih vůči postupci (pro odstranění pochybností platí, že takové případy Finančního zadlužení nezahrnují pohledávky postoupené jako zajištění);
- (e) pořizovacím nákladům jakéhokoli aktiva v rozsahu splatném po jeho pořízení nebo získání povinnou stranou tam, kde je hlavním účelem odložení platby získat finance nebo financování pořízení tohoto aktiva a kde je takové financování úročeno;
- (f) jakékoli derivátové (nebo podobné) transakci uzavřené v souvislosti s ochranou před výkyvy jakékoli sazby nebo ceny (a pro výpočet výše zadlužení se použije skutečně splatná a nesplacená částka, nebo v souvislosti s částkami, které nejsou splatné v tom konkrétním okamžiku, tehdejší tržní hodnota derivátové transakce, která by byla splatná, kdyby byla transakce ukončena dříve v daném okamžiku (tj. čistá částka ztráty založená na tržní hodnotě));
- (g) jakékoli povinnosti nahradit poskytnuté plnění nebo odškodnit v souvislosti s ručením, slibem odškodnění, zárukou, stand-by nebo dokumentárním akreditivem nebo jakýmkoli jiným podobným nástrojem vystaveným bankou nebo finanční institucí;
- (h) jakékoli částce jakéhokoli dluhu na základě zálohové nebo odložené kupní smlouvy, pokud jedním z hlavních důvodů uzavření této smlouvy je získání finančních prostředků; nebo
- (i) (bez duplicitního započtení) částce jakéhokoli dluhu ve vztahu k jakékoli poskytnuté záruce, ručení nebo slibu odškodnění za jakoukoli z položek uvedených v písmenech (a) až (h) výše.

- (j) Do Finančního zadlužení vymezeného výše se nezapočítávají tzv. věcné dluhové nástroje (*perpetual notes*), které jsou ve smyslu účetních standardů IFRS účtované v rámci položky celkového vlastního kapitálu.

Hedging znamená dluhy Emitenta, Českého emitenta a Ručitele (*pari passu* s dluhy z Dluhopisů) v rozsahu předpokládaném a povoleném v Mezivěřitelské smlouvě v souvislosti s jakoukoli rámcovou smlouvou o finančních transakcích uzavřenou za účelem zajištění proti kolísání směnných kurzů a/nebo úrokových sazeb ve formě křížových měnových swapů, úrokových swapů nebo finančních nástrojů s podobným účinkem až do výše odpovídající zvýšené celkové jmenovité hodnotě Emise.

Hodnota společnosti CPI PG znamená součet EPRA čisté hodnoty obnovení CPI PG a Zadlužení CPI PG.

Hodnota Zajištěných akcií CPI PG znamená hodnotu Zajištěných akcií CPI PG, kdy taková hodnota bude představovat EPRA čistou hodnotu obnovení Zajištěných akcií CPI PG vykázanou společností CPI PG.

Holdingová společnost znamená ovládající osobu ve smyslu § 66a obchodního zákoníku.

IFRS znamená Mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví přijaté v Evropské unii (*International Financial Reporting Standards*).

Jiné zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací postoupení práva, zádržné právo nebo jinou formu věcně právního (*in rem*) zajištění, včetně (mimo jiné) jakéhokoli podobného institutu podle právních předpisů jakékoli jurisdikce, s výjimkou Zajištění zástavními právy.

J&T BANKA znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731 (tam, kde je to relevantní), jednájící ve Slovenské republice prostřednictvím své organizační složky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapsané v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B.

Konečná kontrolující osoba znamená pan Radovan Vítek, narozený dne 22. ledna 1971, nebo jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci nebo manželka.

Lucemburské účetní standardy znamená Lucemburské účetní standardy ve znění pozdějších změn.

Marže znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech p.a. stanovenou v příslušných Konečných podmínkách.

Mezivěřitelská smlouva znamená smlouvu mezi věřiteli, která se řídí právními předpisy České republiky, která má být uzavřena mimo jiné mezi Emitentem, Českým emitentem a J&T Bankou v působnosti agenta pro zajištění u všech dluhopisů emitovaných Emitentem a Českým emitentem.

Nakládání znamená prodej, převod, postoupení, nájem nebo poskytnutí licence, dobrovolné nebo nedobrovolné, a „nakládat“ se bude vykládat obdobně.

Nařízení o prospektu znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES.

Občanský zákoník znamená zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Obchodní zákoník znamená zákon č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Parri pasu dluh znamená:

- (a) dluh na základě Tranše A (*Tranche A*) poskytnutý na základě Úvěrové smlouvy Ručitele (**Parri passu úvěrový dluh**);
- (b) dluh Českého emitenta na základě Českého dluhopisového programu (**Parri passu dluhopisový dluh**); a

(c) jakýkoli dluh Emitenta, Ručitele nebo Českého emitenta ve vztahu k Hedgingu.

Parri Pasu věřitelé znamená věřitele ve smyslu Pari passu dluhu.

Podřízený Dluh (*Junior Debt*) znamená dluh na základě Tranše B (*Tranche B*) poskytnutý na základě Úvěrové smlouvy Ručitele.

Podřízený věřitel znamená J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. jako věřitel ve vztahu k Podřízenému Dluhu nebo jinou osobu, která se stane věřitelem Podřízeného Dluhu.

Poměr LTV znamená, v jakémkoli čase, poměr (i) Zadlužení k (ii) Hodnotě Zajištěných akcií CPI PG.

Povinná osoba znamená:

(a) Emitenta;

(b) Ručitele.

Příslušná evidence znamená účet majitele (ve smyslu Zákona o cenných papírech) vedený Centrálním depozitářem nebo účet u kteréhokoli člena Centrálního depozitáře, pro kterého Centrální depozitář otevřel klientský účet člena nebo držitelský účet.

Příslušné období znamená každé období dvanácti měsíců, které končí 31. prosince každého kalendářního roku, počínaje obdobím končícím 31. prosince 2021.

Pro Rata Finanční zadlužení CPI PG znamená Zadlužení CPI PG vynásobené poměrem (i) Zajištěných akcií CPI PG ke (ii) všem akciím CPI PG.

Pro Rata hodnota společnosti CPI PG znamená Hodnotu společnosti CPI PG vynásobenou poměrem (i) Zajištěných akcií CPI PG ke (ii) všem akciím CPI PG.

Pro Rata Poměr LTV znamená poměr (i) souhrnného Zadlužení a Pro Rata Finančního zadlužení CPI PG k (ii) Pro Rata hodnotě společnosti CPI PG.

Protistrana v rámci uzavřeného Hedgingu znamená jakákoli protistrana v rámci Hedgingu.

Referenční sazba znamená sazbu uvedenou v Konečných podmínkách. Referenční sazbou je EURIBOR.

Regulovaný trh BCPB znamená regulovaný volný trh provozovaný BCPB.

Ručitel znamená Efimacor S.à.r.l., společnost založenou a existující podle právních předpisů Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*), se sídlem 40, rue de la Vallée, Lucemburk, L-2661, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v Obchodním rejstříku v Lucemburku pod registračním číslem B 113459.

Skupina znamená Emitent, Český emitent, Ručitel, CPI PG a jakákoli jejich Dceřiná společnost (s výjimkou společnosti Larnoya S.à.r.l.).

Skupina CPI PG znamená společnost CPI PG a kteroukoli její Dceřinou společnost.

Smlouva o podřízenosti znamená smlouvu uzavřenou mimo jiné mezi Emitentem, Ručitelem, Agentem pro zajištění a příslušným podřízeným věřitelem za účelem zajištění podřízenosti akcionářských úvěrů nebo půjček, která bude uzavřena nejpozději v den poskytnutí takového úvěru nebo půjčky ve formě vyhovující Agentovi pro zajištění.

Spřízněná osoba znamená ve vztahu k jakékoli osobě Dceřinou společnost této osoby nebo Holdingovou společnost této osoby nebo kteroukoli jinou Dceřinou společnost této Holdingové společnosti.

Stanovený auditor znamená jakoukoli renomovanou auditorskou společnost poskytující auditorské služby v souladu s právem příslušné jurisdikce, patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, MAZARS, BDO, nebo Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l., přičemž pro účely zákonného auditu je možné zvolit si i jinou auditorskou společnost poskytující auditorské služby v souladu s právem příslušné jurisdikce.

Účetní zásady znamená obecně uznávané účetní předpisy a zásady vztahující se na Emitenta nebo příslušnou Povinnou osobu, včetně IFRS.

Úvěrová smlouva Ručitele znamená úvěrovou smlouvu (*Term Loan Facility Agreement*) do 246 000 000 EUR uzavřenou dne 29. listopadu 2021 mezi Ručitelem jako dlužníkem a J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. jako věřitelem, ve znění jejích dodatků.

Významná dceřiná společnost znamená jakákoli Dceřiná společnost CPI PG, jejíž celková aktiva nebo celkové výnosy přesahují 7,5 % konsolidovaných upravených celkových aktiv nebo celkových výnosů Skupiny CPI PG.

Zajištěné akcie CPI PG znamená akcie vydané CPI PG, které jsou předmětem Zajištění zástavními právy.

Zajištění znamená Ručení a Zajištění zástavními právy.

Zadlužení znamená souhrnné zadlužení Emitenta z Dluhopisů, Českého emitenta z dluhopisů jím vydaných v rámci Českého dluhopisového programu a Ručitele *Pari passu* úvěrového dluhu (včetně jakéhokoli nahromaděného úrokového výnosu).

Zadlužení CPI PG znamená konsolidované Finanční zadlužení CPI PG.

Zákon o cenných papírech znamená zákon č. 566/2001 Sb., o cenných papírech a investičních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o konkurzu znamená zákon č. 7/2005 Sb., o konkurzu a restrukuralizaci, ve znění pozdějších předpisů.

[*konec samostatně číslované části Společných podmínek*]

7.2 Podmínky Nabídky

Dluhopisy vydávané v rámci Programu budou vydávány a nabízeny jako součást primárního prodeje (upisování) prostřednictvím Hlavního manažera, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsané v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, jednající v České republice prostřednictvím své organizační složky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 88, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO 35 964 693, zapsané v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B (dále jen **Hlavní manažer**).

Emitent uzavře s Hlavním manažerem smlouvu o umístění dluhopisů konkrétní Emise bez pevného závazku. Odhadovaná odměna (provize) Hlavního manažera za umístění Dluhopisů bude představovat přibližně 1.6 % umístěného objemu Emise. Emitent souhlasí s tím, aby následnou nabídku Dluhopisů na sekundárním trhu ve Slovenské republice provedl Hlavní manažer nebo jakýkoli jiný oprávněný finanční zprostředkovatel ve Slovenské republice. Emitent poskytuje svůj souhlas s použitím Základního prospektu pro účely této následné veřejné nabídky Dluhopisů (podrobnosti sekundární nabídky Dluhopisů jsou uvedeny níže).

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky ve Slovenské republice a (případně) v České republice v souladu s článkem 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i nekvalifikovaným (zejména retailovým) investorům a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s právními předpisy příslušné země. Vedoucího manažera lze kontaktovat (i) v případě veřejné nabídky ve Slovenské republice na telefonním čísle +421 259 418 111 nebo na e-mailové adrese info@jtbanka.sk a (ii) v případě veřejné nabídky v České republice na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo na e-mailové adrese DealingSK@jtbank.cz.

V případě veřejné nabídky ve Slovenské republice bude Hlavní manažer přijímat pokyny prostřednictvím své pobočky, J&T Banka, a.s., pobočka zahraniční banky, IČO: 35 964 693, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. V případě veřejné nabídky v České republice bude Vedoucí manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.

Podmínky primární veřejné nabídky

Dluhopisy budou nabízeny na základě veřejné nabídky cenných papírů dle Nařízení o prospektu v [Stát veřejné nabídky – [Slovenské republice] nebo [České republice] nebo [Slovenské republice a/nebo v České republice]].

Nabídka Dluhopisů prostřednictvím primárního prodeje (upisování) Dluhopisů bude probíhat od [Den začátku Nabídky] do [Den ukončení Nabídky] (12:00 hod.).

Dnem začátku vydávání Dluhopisů (tj. začátku připsování Dluhopisů na účty v Příslušné evidenci) a zároveň i dnem vydání Dluhopisů bude Datum emise. Dluhopisy se mohou vydávat průběžně, přičemž předpokládána lhůta vydávání Dluhopisů (tj. připsování na příslušné účty), skončí nejpozději jeden měsíc po uplynutí lhůty pro upisování Dluhopisů nebo jeden měsíc po upsání nejvyšší částky jmenovitých hodnot Dluhopisů (podle toho, co nastane dříve).

Emitent je oprávněn vydávat Dluhopisy v objemu menším, než je nejvyšší částka jmenovitých hodnot Dluhopisů, a Emise bude v takovém případě nadále považována za úspěšnou. Uvedené zahrnuje možnost Emitenta pozastavit nebo ukončit nabídku dle vlastního uvážení (v závislosti na jeho aktuální potřebě financování), přičemž po ukončení nabídky nebudou akceptovány další objednávky a po pozastavení nabídky nebudou akceptovány žádné další objednávky, dokud Emitent nezveřejní informace o pokračování nabídky. Emitent vždy předem zveřejní informace o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování nabídky ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.cpfincoslovakia.sk, v části „Dluhopisy”.

Minimální částka objednávky je stanovena na [Minimální výše objednávky]. Maximální výše objednávky (tedy maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem) je omezena pouze nejvyšší částkou jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů.

Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. Investoři budou kontaktováni především prostřednictvím komunikačních prostředků na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Hlavního manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Hlavním manažerem a předložení pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů na základě této smlouvy. Po upsání a připsání Dluhopisů na příslušný účet bude Majiteli dluhopisů zasláno potvrzení o upsání Dluhopisů, přičemž obchodování s Dluhopisy bude možné až po vydání Dluhopisů a po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh BCPB.

Ve vztahu k Dluhopisům neexistují žádná předkupní práva ani práva na přednostní upsání.

Hlavní manažer je oprávněn krátit objem Dluhopisů uvedený v objednávkách/pokynech investorů dle vlastního uvážení, vždy však nediskriminačním způsobem, v souladu se strategií provádění pokynů Hlavního manažera a v souladu s platnými právními předpisy, včetně MiFID II. V případě krácení objemu objednávky vrátí Hlavní manažer jakýkoli přebytek bez zbytečného odkladu konkrétním investorem na účet investora oznámený pro tento účel Hlavnímu manažerovi. Příslušné smlouvy a objednávky budou investorům k dispozici u Hlavního manažera.

Výsledky primárního prodeje (upsání) budou zveřejněny ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.cpifincoslovakia.sk po upsání všech Dluhopisů, nejpozději však v den následující po skončení lhůty vydávání Dluhopisů. Na základě pokynu Hlavního manažera budou Dluhopisy připsány bez zbytečného odkladu na příslušné účty vedené v Příslušné evidenci po zaplacení Emisního kurzu dotčených Dluhopisů.

[Informace o poplatcích účtovaných investorem v případě nabídky ve Slovenské republice – Hlavní manažer v souvislosti s primárním prodejem (upsáním) Dluhopisů účtuje investorům poplatek dle svého aktuálního sazebníku, v současnosti ve výši 0,60 % z objemu obchodu. Pokud je vypořádání obchodu na jiný než držitelův účet, poplatek je ve výši 1,00 %, minimálně 400 EUR. Aktuální sazebník Hlavního manažera je uveřejněn pro účely nabídky ve Slovenské republice na webových stránkách www.jtbanka.sk v sekci „Užitečné informace“, pod odkazem Sazebník poplatků část I – fyzické osoby nepodnikatelé, účinný od 7. 7. 2021, a Sazebník poplatků část II – právnické osoby a fyzické osoby podnikatelé, účinný od 7. 7. 2021 nebo [Nepoužije se].

[Informace o poplatcích účtovaných investorům v případě nabídky v České republice – Hlavní manažer v souvislosti s primárním prodejem (upsáním) Dluhopisů účtuje investorům poplatek podle svého aktuálního sazebníku, v současnosti ve výši 0,15 % z objemu obchodu, ve smyslu pokynů Hlavního manažera, minimálně 2 000 Kč. Aktuální sazebník Hlavního manažera je uveřejněn pro účely nabídky v České republice na webových stránkách www.jtbank.cz v sekci „Důležité informace“, pod odkazem Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. dubna 2022 nebo [Nepoužije se]].

Pro úspěšné primární vypořádání (tj. připsání Dluhopisů na příslušné účty po zaplacení Emisního kurzu) musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Hlavního manažera nebo jeho zástupců. Zejména, není-li upisovatel Dluhopisů sám členem Centrálního depozitáře, musí si zřídit příslušný účet u Centrálního depozitáře nebo u člena Centrálního depozitáře. Není možné zaručit, že Dluhopisy budou řádně doručeny kupujícímu, pokud kupující nebo osoba, která pro něj vede příslušný účet, nedodrží všechny postupy a nedodrží všechny příslušné pokyny k primárnímu vypořádání Dluhopisů.

Neexistují žádné subjekty, které by měly pevný závazek jednat jako zprostředkovatelé v sekundárním obchodování a/nebo poskytovat likviditu prostřednictvím nabídek ke koupi a prodeji.

Sekundární veřejná nabídka Dluhopisů, souhlas s použitím Základního prospektu

Emitent souhlasí s tím, aby následnou veřejnou nabídku Dluhopisů na sekundárním trhu ve Slovenské republice uskutečňoval Hlavní manažer nebo jakýkoli jiný finanční zprostředkovatel ve Slovenské republice, a uděluje souhlas s použitím Základního prospektu pro účely této následné veřejné nabídky Dluhopisů. Pro vyloučení pochybnosti platí, že Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu vybranými finančními zprostředkovateli. Podmínkou pro udělení souhlasu s použitím Základního prospektu je písemný souhlas Emitenta s použitím Základního prospektu pro účely veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů, ve kterém bude určen finanční zprostředkovatel, kterému bylo povolení uděleno. Seznam příslušných finančních zprostředkovatelů, kterým byl udělen souhlas, bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta www.cpifincoslovakia.sk, v části „Dluhopisy“. Souhlas Emitenta s

následnou veřejnou nabídkou Dluhopisů na sekundárním trhu je časově omezen na dobu od vydání Dluhopisů do uplynutí 12 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí NBS o schválení tohoto Prospektu.

Emitent výslovně přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu, a to i ve vztahu k sekundární nabídce Dluhopisů prostřednictvím finančních zprostředkovatelů.

OZNÁMENÍ PRO INVESTORY:

Informace o podmínkách nabídky finančního zprostředkovatele musí finanční zprostředkovatel poskytnout každému konkrétnímu investorovi v době uskutečnění nabídky.

Zejména pokud jde o sekundární nabídku Dluhopisů provedenou Hlavním manažerem, minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude mít individuální investor právo koupit, bude omezena na **[Minimální jmenovitá hodnota sekundární objednávky]**. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivými investory v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (zejména prostřednictvím komunikačních prostředků na dálku). Dluhopisy budou nabízeny za cenu stanovenou Hlavním manažerem jako kotečním agentem za cenu danou aktuální nabídkou a poptávkou po Dluhopisech.

[Informace o poplatcích účtovaných investorem v případě sekundární nabídky ve Slovenské republice – [Při následném prodeji Dluhopisů na sekundárním trhu účtuje Hlavní manažer investorům poplatek dle svého aktuálního sazebníku, v současnosti ve výši 0,60 % z objemu obchodu. Pokud je vypořádání obchodu na jiný než držitelský účet, poplatek je ve výši 1,00 %, minimálně 400 EUR. Aktuální sazebník Hlavního manažera je uveřejněn pro účely nabídky v Slovenské republice na webových stránkách www.jtbanka.sk v sekci „Užitečné informace“, pod odkazem Sazebník poplatků část I – fyzické osoby nepodnikatelé, účinný od 7. 7. 2021 a Sazebník poplatků část II – právnické osoby a fyzické osoby podnikatelé, účinný od 7. 7. 2021 *nebo* [Nepoužije se]].

[Informace o poplatcích účtovaných investorům v případě sekundární nabídky v České republice – Hlavní manažer v souvislosti s primárním prodejem (upsáním) Dluhopisů účtuje investorům poplatek podle svého aktuálního sazebníku, v současnosti ve výši 0,15 % z objemu obchodu, ve smyslu pokynů Hlavního manažera, minimálně 2 000 Kč. Aktuální sazebník Hlavního manažera je uveřejněn pro účely nabídky v České republice na webových stránkách www.jtbank.cz v sekci „Důležité informace“, pod odkazem Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. dubna 2022 *nebo* [Nepoužije se]].

Řízení produktů podle MiFID II

Cílový trh, oprávněné protistrany, profesionální klienti a neprofesionální/retailoví klienti

Výlučně pro účely procesu schvalování produktů Hlavního manažera dospělo posouzení cílového trhu týkající se Dluhopisů k závěru, že: (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou oprávněné protistrany, profesionální klienti a také neprofesionální klienti vždy tak, jak jsou definováni ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/65 /EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů a o změně směrnice 2002/92/ES a 2011/61/EU, včetně všech jejich prováděcích předpisů a implementací do příslušného vnitrostátního práva, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **MiFID II**), a (ii) k distribuci Dluhopisů jsou vhodné všechny kanály včetně prostřednictvím služby prodeje bez poradenství nebo služby správy portfolia.

Jakákoli osoba, která bude následně nabízet, prodávat nebo doporučovat Dluhopisy v souladu se směrnicí MiFID II, je však zodpovědná za provedení vlastního posouzení cílového trhu týkajícího se Dluhopisů (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílových trhů provedeného tvůrcem) a určení vhodných distribučních kanálů. Hlavní manažer je zodpovědný za určení cílových trhů a distribučních kanálů pouze ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce předložené přímo Hlavním manažerem.

7.3 **Dodatečné informace**

Poradci v souvislosti s vydáním cenných papírů

Emitent jmenoval společnost J&T IB a Capital Markets, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661, aby jednala jako aranžér na základě mandátní smlouvy o pořízení emisí dluhopisů v rámci Programu. Aranžér bude vykonávat tyto činnosti podle § 6 odst. 2 písm. f) Zákona o cenných papírech.

Aranžér dále využil služeb společnosti Aldertree legal s.r.o., se sídlem Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 908 891, zapsané v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sro, vložka č.: 33952/B, jako transakčního právního poradce.

[Informace o dalších poradcích]

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi

Hlavní manažer nebo jeho spřízněné společnosti (včetně Agentů pro zajištění) poskytují a v rámci běžného obchodního styku mohou dále poskytovat Emitentovi nebo kterémukoli jinému členovi Skupiny různé bankovní služby. Může nastat potenciální střet zájmů při poskytování služeb Hlavního manažera a/nebo Agentů pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy a úvěrovým financováním, které Hlavní manažer, Agent pro zajištění nebo jejich spřízněné společnosti poskytly anebo v budoucnu poskytnou Emitentovi nebo kterémukoli jinému členovi skupiny, které je Emitent součástí, anebo kterékoli jiné spřízněné osobě člena Skupiny.

Hlavní manažer může být motivován k prodeji Dluhopisů s ohledem na své motivační odměny (v případě úspěšného prodeje), což může vést ke vzniku střetu zájmů. Hlavní manažer je v případě střetu zájmů povinen přijmout opatření ve smyslu požadavků obecně závazných právních předpisů. Hlavní manažer se účastní Emise v rámci svých běžných činností, za které Emitent zaplatí dohodnutou odměnu. Účast na Emisi může sestávat kromě zprostředkování umístění Dluhopisu i z upsání každého nebo všech Dluhopisů vydaných v rámci konkrétní Emise na primárním trhu.

Hlavní manažer ani žádná jiná osoba nepřijala vůči Emitentovi pevný závazek upsat nebo koupit Dluhopisy.

Hlavní manažer také působí v postavení Administrátora, Kotačního agenta a Agentů pro zajištění.

[Popis jiných zájmů]

Důvod nabídky a použití výnosů z Emise

Emitent odhaduje, že odměna, náklady a výdaje spojené s Emisí, které se týkají zejména přípravy Základního prospektu a Konečných podmínek a souvisejících služeb, nákladů spojených se schvalovacím procesem v NBS, přidělení ISIN, emise Dluhopisů, přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPB právních služeb a dalších odborných činností (dále jen **Náklady**) budou kumulativní přibližně ve výši uvedené v příslušných Konečných podmínkách.

Účelem použití čistého výtěžku z Emise ve výši uvedené v příslušných Konečných podmínkách po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů je financování všeobecných korporátních činností Emitenta a Ručitele, včetně refinancování existujících dluhových závazků a včetně poskytnutí čistého výtěžku z každé Emise ve formě vnitroskupinového úvěru nebo půjčky Ručiteli, přičemž Ručitel takto získané prostředky použije na refinancování částí svých stávajících dluhových závazků.

Tento účel je také důvodem nabídky každé Emise Dluhopisů v rámci Programu.

Přijetí k obchodování

Emitent je povinen nejpozději po upsání celkové Jmenovité hodnoty Emise nebo po uplynutí lhůty pro upisování Dluhopisů v rámci Emise (pokud celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů v rámci Emise nebude upsána do konce uvedené lhůty pro upisování) požádat o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPB.

Emitent nemůže zaručit, že příslušná burza cenných papírů přijme žádost o přijetí k obchodování. Obchodování s Dluhopisy začne až po jejich přijetí k obchodování na příslušném regulovaném trhu.

Kromě žádosti o přijetí Dluhopisů k obchodování na uvedeném regulovaném trhu Emitent nepožádal ani nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném domácím či zahraničním regulovaném trhu nebo burze cenných papírů.

[Odhadované náklady spojené s přijetím k obchodování]

Ke Dni vydání dluhopisů jsou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků BCPB náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů na obchodování na regulovaném volném trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR (3 500 EUR tvoří jednorázový poplatek a 700 EUR tvoří roční poplatek za přijetí na regulovaném volném trhu BCPB). Pokud se investor rozhodne pro nabytí Dluhopisů na regulovaném volném trhu BCPB, budou investorovi účtovány náklady spojené s jeho realizací.

Kromě dluhopisů, které budou vydány v rámci Programu, nevydal Emitent žádné dluhové cenné papíry, které by byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Zprostředkovatelé poskytující sekundární obchodní likviditu

Nebyly stanoveny žádné osoby, které by měly pevný závazek jednat jako zprostředkovatelé v sekundárním obchodování a poskytovat likviditu prostřednictvím nabídek ke koupi a prodeji.

Hlavní manažer nebo osoby jednající jeho jménem jsou oprávněny stabilizovat Dluhopisy, podle svého uvážení tedy mohou provádět stabilizační transakce (nákupy nebo prodeje) ve vztahu k Dluhopisům zaměřené na podporu tržní ceny Dluhopisů na vyšší úrovni, než jaká by jinak existovala bez těchto transakcí. **Neexistuje však žádná záruka, že Hlavní manažer nebo jiná osoba stabilizační transakce uskuteční.** Všechny případné stabilizační transakce se budou provádět pouze v době, v rozsahu a způsobem, který bude v souladu s požadavky příslušných právních předpisů. Hlavní manažer může kdykoli stabilizaci ukončit.

8. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden Formulář Konečných podmínek, který bude vypracován pro každou emisi Dluhopisů, která bude vydána na základě Základního prospektu v rámci Programu. Tyto Konečné podmínky budou obsahovat relevantní informace pro každou konkrétní emisi Dluhopisů. Konečné podmínky budou vypracovány a zveřejněny pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Programu před začátkem emise Dluhopisů.

Pokud některé informace ze vzoru Konečných podmínek níže nebudou pro konkrétní emisi relevantní, uveďte se „Nepoužije se“. Tímto symbolem „[●]“ jsou označeny ty části Konečných podmínek, které budou vyplněny.

Pokud je u dané informační položky uvedeno „výběr alternativy ze Společných podmínek“ nebo „výběr alternativy“, znamená to, že daný údaj je uveden ve Společných podmínkách u příslušné informační položky v několika variantách a v Konečných podmínkách bude uvedena pouze taková varianta nebo varianty, které jsou relevantní pro danou emisi.

Informace o případném dodatku k Základnímu prospektu, které jsou níže uvedeny v hranatých závorkách, budou v Konečných podmínkách uvedeny jen tehdy, bude-li k Základnímu prospektu vyhotoven jeden nebo více dodatků.

[Formulář Konečných podmínek je uveden na následující straně.]

CPI Finco Slovakia a.s.

(založená jako akciová společnost podle práva Slovenské republiky)

KONEČNÉ PODMÍNKY

Ze dne [●]

Nejvyšší částka jmenovitých hodnot Emise: [●]

Název Dluhopisů: [●]

vydané v rámci programu vydávání dluhopisů podle Základního prospektu ze dne [●] 2022

ISIN: [●]

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 a 5 Nařízení o prospektu, přičemž za účelem získání komplexních informací je třeba je číst, posuzovat a vykládat ve spojení se základním prospektem ze dne [●]. [●] 2022 (dále jen **Základní prospekt**) programu emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě do 80 000 000 EUR, které bude opakovaně vydávat společnost CPI Finco Slovakia a.s., akciová společnost založená podle právních předpisů Slovenské republiky, se sídlem Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, identifikační číslo (IČO): 46 031 804, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka č.: 10753/L (dále jen **Emitent**). Konečné podmínky, včetně použitých definovaných pojmů, musí být čteny spolu se Společnými podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Rizikové faktory spojené s Dluhopisy jsou uvedeny v článku 2 Základního prospektu s názvem „*Rizikové faktory*“. Rizikové faktory spojené s Emitentem a ručitelem, společností Efimacor S.á.r.l. (dále jen **Ručitel**), jsou uvedeny v článku 2 Základního prospektu s názvem „*Rizikové faktory*“.

Základní prospekt a jeho dodatky (pokud byly přijaty) jsou k dispozici v elektronické podobě v určené části webových stránek Emitenta www.cpfincoslovakia.sk, v části „*Dluhopisy*“. Informace o Emitentovi, Ručiteli a Dluhopisech a jejich nabídce jsou úplné pouze na základě kombinace těchto Konečných podmínek a celého Základního prospektu a jeho případných dodatků. [Souhrn Emise je přiložen k těmto Konečným podmínkám.]

Základní prospekt schválila Národní banka Slovenska rozhodnutím č. z.: [●] k č. sp.: [●] s právní mocí dne [●] 2022. Základní prospekt schválila Národní banka Slovenska rozhodnutím [●] ze dne [●] . [Dodatek č. | [●] k Základnímu Prospektu schválila Národní banka Slovenska rozhodnutím [●] ze dne [●]] .

ŘÍZENÍ PRODUKTŮ PODLE MIFID II

Cílový trh, oprávněné protistrany, profesionální klienti a neprofesionální/retailoví klienti

Výlučně pro účely procesu schvalování produktu Hlavního manažera dospělo posouzení cílového trhu týkající se Dluhopisů k závěru, že: (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou oprávněné protistrany, profesionální klienti a také neprofesionální klienti vždy tak, jak jsou definováni ve směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/65 /EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů a o změně směrnic 2002/92/ES a 2011/61/EU, včetně všech jejich prováděcích předpisů a implementací do příslušného vnitrostátního práva, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **MIFID II**) a (ii) k distribuci Dluhopisů jsou vhodné všechny kanály včetně prostřednictvím služby prodeje bez poradenství nebo služby správy portfolia.

Jakákoli osoba, která bude následně nabízet, prodávat nebo doporučovat v souladu se směrnicí MiFID II, je však zodpovědná za provedení vlastního posouzení cílového trhu týkajícího se Dluhopisů (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílových trhů provedeného tvůrcem) a určení vhodných distribučních kanálů. Hlavní manažer je zodpovědný za určení cílových trhů a distribučních kanálů pouze ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce předložené přímo Hlavním manažerem.

ČÁST A: USTANOVENÍ TVOŘÍCÍ SPOLU SE SPOLEČNÝMI PODMÍNKAMI EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek spolu se Společnými podmínkami tvoří emisní podmínky příslušné Emise Dluhopisů. Formulář Konečných podmínek uvedený níže bude vyplněn pro každou Emisi Dluhopisů vydaných v rámci Programu. Text v této části, který je uveden kurzívou, netvoří součást Konečných podmínek, ale označuje pokyny k vyplnění Konečných podmínek.

2. Forma, název, měna, jmenovitá hodnota, den vydání a emisní kurz

Název:	[●]
ISIN:	[●]
CFI:	[●]
FISN:	[●]
Nejvyšší částka jmenovitých hodnot:	[●]
Jmenovitá hodnota:	[●]
Počet Dluhopisů v Emisi:	[●]
Datum emise:	[●]
Den ukončení nabídky:	[●]
Emisní kurz:	Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise se rovná 100 % jejich Jmenovité hodnoty (dále jen Emisní kurz). K příslušnému emisnímu kurzu jakéhokoli Dluhopisu upsanému po Datu emise bude připočítán odpovídající akumulovaný úrokový výnos podle následujícího vzorce. $EC = 100\% + \left(\frac{[\text{Roční úroková sazba}] \%}{360} \times PD \right)$ kde <i>EC</i> znamená zvýšený emisní kurz vyjádřený jako procentuální podíl ze Jmenovité hodnoty Dluhopisu a <i>PD</i> znamená počet dní od Data emise do dne upsání (prodeje), přičemž při výpočtu se použije konvence BCK Standard 30E/360 popsaná v bodě 14.2 Společných podmínek.

14. Výnos

Určení úrokového výnosu:	<i>Výběr alternativy ze Společných podmínek:</i> <i>[pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:]</i> (a) Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [Sazba] p.a. (b) Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokového období zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené výše. Akumulovaný úrokový výnos za každé
--------------------------	---

	Úrokové období se bude vyplácet ke [Dni splatnosti úroku] každého roku, poprvé k [Prvnímu dni splatnosti úroku] a naposledy v Den splatnosti (tak, jak je tento pojem definován v bodě 14.4 Společných podmínek) (kterýkoliv ze dnů podle tohoto ustanovení dále jen Den splatnosti úroku), pokud nebude upraven v souladu s Konvencí o následujícím pracovním dni podle bodu 16.6 Společných podmínek. (c) Úrokové období znamená [Úrokové období v měsících] lhůtu od Data emise (včetně) do prvního Dne splatnosti úroku (bez tohoto dne) a každé následující období takového počtu měsíců ode Dne splatnosti úroku (včetně) do následujícího Dne splatnosti úroku (bez tohoto dne) až do Dne splatnosti (bez tohoto dne) (tak, jak je tento pojem definován v bodě 14.4 Společných podmínek).] [Údaj o výnosu do splatnosti] <i>nebo</i> <i>[pro dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:</i> (a) Dluhopisy budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou stanovenou jako součet [Referenční sazba a Marže] (dále jen Úroková sazba). (b) Příslušná zjištění a výpočty bude provádět Administrátor jako Agent pro výpočty. Referenční sazba bude poprvé stanovena [Lhůta stanovení Referenční sazby] před Datem emise a následně stanovována [Lhůta stanovení Referenční sazby] před příslušným Dnem splatnosti úroku pro následující Úrokové období (jak je definováno níže) (dále jen Datum stanovení Referenční sazby). Úrokovou sazbu pro každé Úrokové období oznámí Agent pro výpočty ihned po jejím určení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Majitelům dluhopisů a BCPB v souladu s bodem 23 Společných podmínek. (c) Úrokové výnosy budou vyplaceny [Frekvence výplaty úrokových výnosů] ke [Dni splatnosti úroku] každého roku, poprvé k [Prvnímu dni splatnosti úroku] a naposledy v Den splatnosti (tak, jak je tento pojem definován v bodě 14.4 Společných podmínek) (kterýkoliv ze dnů podle tohoto ustanovení dále jen Den splatnosti úroku), pokud nebude upraven v souladu s Konvencí o následujícím pracovním dni podle bodu 16.6 Společných podmínek.] (d) Pokud bude hodnota Referenční sazby k Datu stanovení referenční sazby nižší než 0 (nula), Referenční sazba za dané Úrokové období bude 0 (nula).
Konvence:	<i>Výběr alternativy ze Společných podmínek:</i> [30E/360] (BCK Standard 30E/360) znamená podíl počtu dní v období, za které je úrokový nebo jiný výnos stanovován, a čísla 360,

	přičemž pro účely výpočtu výnosu se předpokládá, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dnů] <i>nebo</i> [Act/360 znamená podíl skutečného počtu dní v období, za které je úrokový nebo jiný výnos stanovován, a čísla 360] <i>nebo</i> [Act/365 znamená podíl skutečného počtu dní v období, za které je úrokový nebo jiný výnos stanovován, a čísla 365] <i>nebo</i> [Act/Act (ISDA) znamená, že pro účely výpočtu se bere v úvahu skutečný počet dní od začátku Úrokového období do dne příslušného výpočtu vydělený číslem 365 (nebo pokud jakákoli část období, za které je úrokový výnos stanoven, spadá do přestupného roku, tak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za které je úrokový výnos stanovován, která spadá do přestupného roku, děleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za které je úrokový výnos stanovován, která spadá do nepřestupného roku, děleného číslem 365)].
--	---

15. Splacení a odkoupení

Den konečné splatnosti :	[●]
Částka předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta:	<i>Výběr alternativy ze Společných podmínek:</i> [[<i>pro dluhopisy s pevným úrokem:</i> V případě částečného předčasného splacení mají všichni Majitelé dluhopisů právo na splacení předčasně splacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů a úroku z Dluhopisů naakumulovaného z této předčasně splacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů za příslušné Úrokové období. V případě úplného předčasného splacení mají všichni Majitelé dluhopisů právo na splacení celé Jmenovité hodnoty splacených Dluhopisů a úroku z Dluhopisů naakumulovaného do Dne předčasného splacení dluhopisů. <i>nebo</i> [[<i>pro dluhopisy s pohyblivým úrokem:</i> V případě částečného předčasného splacení mají všichni Majitelé dluhopisů právo na splacení předčasně splacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů a úroku z Dluhopisů naakumulovaného z této předčasně splacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů za příslušné Úrokové období. V případě úplného předčasného splacení mají všichni Majitelé dluhopisů právo na splacení celé Jmenovité hodnoty splacených Dluhopisů a úroku z Dluhopisů naakumulovaného do Dne předčasného splacení dluhopisů.
Částka mimořádného úrokového výnosu při předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta:	Pokud předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta nastane: (a) mezi prvním výročním Data emise (včetně) a druhým výročním Data emise (bez započtení tohoto dne) bude mimořádný úrokový výnos ve výši (úrok splatný z Dluhopisů za období jednoho roku dělený $([X]-12)$) vynásobený počtem celých kalendářních měsíců od příslušného Dne předčasného splacení do [Dne konečné splatnosti],

	<i>[v případě vydání Dluhopisů se splatností více jak 3 roky]</i> (b) mezi druhým výročím Data emise (včetně) a dnem připadajícím na jeden rok před [Dnem konečné splatnosti] (bez započtení tohoto dne) bude mimořádný úrokový výnos ve výši (úrok splatný z Dluhopisů za období jednoho roku děleno [X]) vynásobený počtem celých kalendářních měsíců od příslušného Dne předčasného splacení do [Dne konečné splatnosti]], (c) mezi dnem příslušejícím na jeden rok před [Dnem konečné splatnosti] (včetně) a [Dnem konečné splatnosti] nebude mimořádný úrokový výnos vyplacen.
--	--

ČÁST B: USTANOVENÍ DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY NABÍDKY A OSTATNÍ ÚDAJE

Podmínky Nabídky

Stát veřejné nabídky:	<i>Výběr alternativy:</i> [Slovenské republiky] <i>nebo</i> [České republiky] <i>nebo</i> [Slovenské republiky a České republiky]
Den začátku Nabídky:	[●]
Den ukončení Nabídky:	[●]
Minimální výše objednávky:	[●]
Informace o poplatcích účtovaných investorům v případě nabídky ve Slovenské republice:	<i>Výběr alternativy:</i> [V souvislosti s primárním prodejem (úpisem) Dluhopisů účtuje Hlavní manažer investorům poplatek podle svého aktuálního sazebníku, aktuálně ve výši 0,60 % z objemu obchodu. Pokud je vypořádání obchodu provedeno ve prospěch jiného účtu než účtu majitele, činí poplatek 1,00 %, minimálně však 400 EUR. Aktuální sazebník poplatků Hlavního manažera je pro účely nabídky ve Slovenské republice zveřejněn na internetových stránkách www.jtbanka.sk v sekci "Užitečné informace" pod odkazem Sazebník poplatků část I - nepodnikající fyzické osoby, účinný od 7. 7. 2021 a Sazebník poplatků část II - právnické a podnikající fyzické osoby, účinný od 7. 7. 2021] <i>nebo</i> [Nepoužije se].
Informace o poplatcích účtovaných investorům v případě nabídky v České republice:	<i>Výběr alternativy:</i> [V souvislosti s primárním prodejem (úpisem) Dluhopisů účtuje Hlavní manažer investorům poplatek dle svého aktuálního sazebníku, aktuálně ve výši 0,15 % z objemu obchodu, a to dle pokynů Hlavního manažera, minimálně však 2.000 Kč. Aktuální sazebník Hlavního manažera je pro účely nabídky v České republice uveřejněn na internetových stránkách www.jtbank.cz v sekci "Důležité informace", pod odkazem Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. 4. 2022.] <i>nebo</i> [Nepoužije se.]
Minimální jmenovitá hodnota sekundární objednávky:	[●] / Nepoužije se.
Informace o poplatcích účtovaných investorům v případě sekundární nabídky ve Slovenské republice:	<i>Výběr alternativy:</i> [Při následném prodeji Dluhopisů na sekundárním trhu účtuje Hlavní manažer investorům poplatek podle svého aktuálního sazebníku, aktuálně ve výši 0,60 % z objemu obchodu. Pokud je obchod vypořádán na jiném účtu než na účtu majitele, činí poplatek 1,00 %, minimálně však 400 EUR. Aktuální sazebník poplatků Hlavního manažera je pro účely Nabídky ve Slovenské republice zveřejněn na internetových stránkách www.jtbanka.sk v sekci "Užitečné informace" pod odkazem Sazebník poplatků část I - nepodnikající fyzické osoby, účinný od 7. 7. 2021 a Sazebník poplatků část II -

	právnícké a podnikající fyzické osoby, účinný od 7. 7. 2021] <i>nebo</i> [Nepoužije se.]
Informace o poplatcích účtovaných investorům v případě sekundární nabídky v České republice:	<i>Výběr alternativy:</i> [V souvislosti s primárním prodejem (úpisem) Dluhopisů účtuje Hlavní manažer investorům poplatek dle svého aktuálního sazebníku, aktuálně ve výši 0,15 % z objemu obchodu, a to dle pokynů Hlavního manažera, minimálně však 2.000 Kč. Aktuální sazebník Hlavního manažera je pro účely nabídky v České republice uveřejněn na internetových stránkách www.jtbank.cz v sekci “Důležité informace”, pod odkazem Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. 4. 2022.] <i>nebo</i> [Neuplatňuje se.]

Dodatečné informace

Informace o dalších poradcích:	[●]
Popis jiných zájmů:	[●]
Odhadované náklady Emise:	[●]
Odhadovaný čistý výtěžek z Emise:	[●]
Odhadované náklady spojené s přijetím k obchodování:	[●]

V [●] dne [●].

CPI Finco Slovakia a.s.

Jméno: [●]

Funkce: [●]

9. INFORMACE O EMITENTOVÍ

9.1 Schválení auditorů

Individuální účetní závěrka Emitenta za rok 2020 a individuální účetní závěrka Emitenta za rok 2021 (dále společně jako **Účetní závěrky Emitenta**) byly auditovány společností Mazars Slovensko, s.r.o. (**Auditor Emitenta**).

Obchodní firma: Mazars Slovensko, s.r.o.

Číslo osvědčení: Licence SKAU č. 236

Sídlo společnosti: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09
Bratislava - městská část Staré Mesto

Členství v profesní organizaci: Slovenská komora auditorů

Odpovědná osoba: Ing. Barbora Lux, MBA

Číslo osvědčení: Licence UDVA č. 993

Podle nejlepšího vědomí Emitenta nemá Auditor Emitenta žádný podstatný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent bez omezení vzal na zřetel tyto podstatné skutečnosti týkající se jeho vztahu s Auditorem Emitenta: jakékoli (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií s vlastnickým podílem ve společnostech propojených s Emitentem nebo jakýchkoli opcí na pořízení nebo upsání takových akcií nebo vlastnických podílů; (ii) zaměstnání nebo odškodnění Emitenta; (iii) členství v orgánech Emitenta; (iv) vztah s manažerem nebo (v) kotování dluhopisů na regulovaném trhu BCPB.

9.2 Rizikové faktory související s Emitentem

Rizikové faktory spojené s Emitentem jsou uvedeny v části 2 (*Rizikové faktory*), sekce „*Rizikové faktory související s Emitentem*”.

9.3 Informace o emitentovi

Základní informace o emitentovi

Obchodní firma: CPI Finco Slovakia a.s.

Registrace: Slovenská republika, obchodní rejstřík Okresního soudu
Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 10753/L.

IČO: 46 031 804

LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14

Vznik Emitenta: Emitent vznikl dne 2. března 2011 zápisem do Obchodního
rejstříku Okresního soudu Žilina.

Datum založení: Emitent byl založen jako akciová společnost zakladatelskou
listinou ze dne 24. ledna 2011.

Sídlo společnosti: Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika

Právní forma: Akciová společnost založená a existující podle práva
Slovenské republiky.

Rozhodné právo: Právo Slovenské republiky

Telefonní číslo: +421 444304815

E-mail: investor@cpifincoslovakia.sk

Webové stránky Emitenta: www.cpifincoslovakia.sk

Informace na webových stránkách Emitenta netvoří součást Základního prospektu s výjimkou případu, kdy jsou uvedené informace do Základního prospektu začleněny odkazem. Informace na webových stránkách Emitenta nebyly zkontrolovány ani schváleny ze strany NBS.

Doba trvání:

Emitent byl založen na dobu neurčitou.

Hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:

Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, což zahrnuje zejména, nikoli však výlučně následující právní předpisy (vždy v platném znění):

- zákon č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; a
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zakladatelská listina a stanovy společnosti

Emitent vznikl dne 2. března 2011 zápisem do obchodního rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka č. 10753/L.

Jak je uvedeno v Zakladatelské listině ze dne 24. ledna 2011, Emitent byl zřízen pro obchodní účely. Podle Článku 3 v části I. Zakladatelské listiny je působností Emitenta mimo jiné koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb a zprostředkovatelská činnost v oblasti výroby.

Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál emitenta je 25 000 EUR (dvacet pět tisíc EUR) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál Emitenta je tvořen kmenovými akciemi v počtu 10 ks se jmenovitou hodnotou 2 500 EUR.

9.4 Historie a vývoj emitenta

Podle práva Slovenské republiky byl Emitent založen jako akciová společnost. Emitent byl zapsán do Obchodního rejstříku Okresního soudu Žilina dne 2. března 2011, oddíl: Sa, vložka č. 10753/L.

Zůstatky úvěrů a investiční nástroje vydané emitentem

K datu tohoto Základního prospektu Emitent nemá žádné nesplacené úvěry ani vydané investiční nástroje.

Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné události, která by měla závažný nepříznivý vliv na posouzení solventnosti Emitenta.

Úvěrový rating

Ke dni tohoto Základního prospektu nebyl Emitentovi přidělen rating žádnou společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 nebo jakoukoli jinou společností. K datu tohoto Základního prospektu nebyl Programu poskytnut individuální úvěrový rating a Program nemá žádný individuální rating.

Významné změny ve finanční struktuře emitenta

Emitent očekává, že uzavře s Ručitelem úvěrovou smlouvu v Den emise nebo přibližně v Den emise příslušných Dluhopisů emitovaných v rámci Programu, podle které Emitent poskytne Ručiteli úvěr do výše čistého objemu Výnosů z takových Dluhopisů.

Kromě toho od předchozího účetního období Emitenta nedošlo k žádné podstatné změně ve finanční struktuře Emitenta.

Popis očekávaného financování činností Emitenta

Jakékoliv financování Emitenta se bude poskytovat prostřednictvím vnitroskupinového financování od Ručitele.

Kromě výše si Emitent není vědom o žádném očekávaném financování svých činností.

9.5 Přehled obchodních činností Emitenta

Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je společností nabytou pro účely emise Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, přičemž nevykonává žádnou jinou obchodní činnost

9.6 Hlavní trhy, na kterých Emitent působí

Pokud jde o jeho hlavní činnosti, Emitent nekonkuruje na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly ani postavení na trhu.

9.7 Organizační struktura Emitenta

Akcionářská struktura Emitenta

Emitent je v přímém vlastnictví Ručitele, který vlastní akcie představující 100 % základního jmění Emitenta a hlasovacích práv. Emitent je proto přímo kontrolován Ručitelem. Emitent se neřídí zvláštními zásadami, které by zabránily zneužití kontroly Emitenta ze strany Ručitele. Emitent dodržuje pravidla a opatření stanovená příslušnými předpisy a považuje to za dostatečné.

Emitent nemá informaci o žádných ujednáních, která by mohly vést v následujícím období ke změně kontroly nad Emitentem.

Závislost Emitenta na Ručiteli

Emitent je závislý na Ručiteli.

Emitent byl nabyt Ručitelem za účelem získání finančních prostředků a jejich dalšího poskytnutí Ručiteli nebo jiným přidruženým společnostem prostřednictvím úvěru, úvěrového rámce nebo jiných prostředků financování. Schopnost Emitenta splnit si své závazky vyplývající z Dluhopisů může být významně ovlivněna schopností Ručitele nebo příslušné přidružené společnosti plnit své závazky vůči Emitentovi. Tato skutečnost může stanovit závislost zdroje příjmu Emitenta na Ručiteli nebo příslušné přidružené společnosti a jeho finančních výsledcích.

9.8 Informace o trendech

Žádná závažná nežádoucí změna

Emitent prohlašuje, že od data poslední auditované účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádným závažným nepříznivým změnám ve výhlídkách Emitenta.

Informace o trendech

K datu tohoto Základního prospektu si Emitent není vědom žádných trendů, nejistot, nároků, povinností nebo událostí, které by reálně mohly mít nepříznivý vliv na výhledy Emitenta.

Jelikož Skupina CPI PG působí na trhu s nemovitostmi, existuje několik faktorů a trendů, které mohou mít na Skupinu CPI PG (a tedy na Emitenta) vliv. Tyto trendy jsou podrobně popsány v části 10 (*Informace o Skupině CPI PG*), sekce *Informace o trendech* tohoto Základního prospektu.

9.9 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent nevytváří žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu, který je v souladu s požadavky Nařízení o prospektu, a Emitent se proto rozhodl nezahrnout takovou prognózu nebo odhad do Základního prospektu.

9.10 Administrativní, řídicí a dozorové orgány Emitenta

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta. Představenstvo je zodpovědné za obchodní řízení Emitenta a za jakékoli jiné pravomoci, které nejsou svěřeny jinému orgánu Emitenta na základě stanov, zákona nebo rozhodnutí příslušného veřejného orgánu. Představenstvo zajišťuje řádné účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení běžné, mimořádné, konsolidované a popřípadě průběžné účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo vyrovnání ztráty v souladu se stanovami. Členové představenstva jsou jmenováni a odvoláváni valnou hromadou.

Členové představenstva zastupují Emitenta samostatně.

K datu tohoto Základního prospektu představenstvo Emitenta tvoří:

Milan Trněný – předseda představenstva

Obchodní adresa: Mostová 34, Ružomberok 034 01, Slovenská republika

Datum jmenování: 25. února 2022

Zkušenosti a jiné relevantní informace: Milan Trněný má téměř dvacetiletou praxi v oblasti nemovitostí v České a Slovenské republice. Od roku 2005 vykonává ve Skupině CPI PG funkci ředitele obchodního oddělení v České republice. Je zodpovědný za obchodní činnost, zejména v oblasti prodeje rezidenčních projektů koncovým zákazníkům. Rovněž se podílí na koordinaci činnosti obchodního oddělení s developmentem a jinými stranami. Milan Trněný je absolventem Střední elektrotechnické školy.

Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada je nejvyšším kontrolním orgánem Emitenta. Skládá se ze tří členů, které jmenuje a odvolává valná hromada z řad společníků nebo jiných fyzických osob. Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva, nahlíží do obchodních a účetních knih a jiných dokladů a kontroluje tam obsažené údaje, přezkoumává účetní závěrky, které je Emitent povinen vyhotovovat podle zvláštního předpisu, a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát a předkládá své vyjádření valné hromadě a vykonává činnosti příslušející výboru pro audit ve smyslu příslušných právních předpisů.

O své činnosti podává dozorčí rada minimálně jednou ročně zprávu valné hromadě. Členy dozorčí rady Emitenta jsou pan Erik Morgenstern, pan Ivan Nosko a pan JUDr. Matej Csenky. Pracovní kontaktní adresa členů dozorčí rady je adresa sídla Emitenta, tj. Mostová 34, Ružomberok 034 01, Slovenská republika. Všichni členové dozorčí rady jsou zvoleni na dobu neurčitou. Přehled relevantních údajů o členech dozorčí rady je uveden níže.]

Erik Morgenstern

Datum jmenování: 25. února 2022

Zkušenosti a jiné relevantní informace: Erik Morgenstern má více než 17 let zkušeností na různých finančních pozicích v sektoru nemovitostí, včetně ředitele pro účetnictví a IFRS a finančního ředitele Skupiny CPI PG. Od roku 2014 je finančním ředitelem společnosti CPI FIM SA a aktuálně také „Head of Service and Holding Companies“. Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze.

Ivan Nosko

Datum jmenování: 25. února 2022

Zkušenosti a jiné relevantní informace: Ivan Nosko pracuje jako country manager Skupiny CPI PG pro Slovenskou republiku. V rámci Skupiny CPI PG se podílel na budování pobočky a celkové expanzi na Slovensku. Má přes 20 let zkušeností v oblasti nemovitostí. Je absolventem elektrotechnické školy v Banské Bystrici.

JUDr. Matej Csenky

Datum jmenování: 25. února 2022

Zkušenosti a jiné relevantní informace: Matej Csenky má bohatou praxi v oblasti obchodního práva (zejména investice, development, transakce a správa nemovitostí), ale také procesního a trestního práva. Kariéru zahájil při studiích v Praze a následně se přesunul na Slovensko. Od roku 2011 poskytuje právní služby jako samostatný advokát. Matej Csenky je absolvent vysokoškolského studia práva na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze, během kterého absolvoval studijní stipendijní pobyt v Římě na Università di Roma – La Sapienza. Rigorózní zkoušku úspěšně absolvoval na Právnické fakultě Trnavské univerzity v roce 2016.

Prohlášení o střetu zájmů a souladu se zdravým režimem řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi předsedy představenstva vůči Emitentovi a soukromých zájmů nebo jiných povinností. Během jeho výkonu funkce předsedy představenstva však může dojít ke střetu zájmů, protože [je zároveň členem orgánů jiných společností a sleduje zájmy takových společností nebo osob kontrolovaných těmito společnostmi]. Emitent splňuje všechny požadavky na správu a řízení stanovené platnými zákony a jinými právními předpisy Slovenské republiky, zejména Obchodní zákoník, Občanský zákoník a Živnostenský zákon (je-li to relevantní). Emitent při své správě a řízení dodržuje požadavky správy a řízení společností vyplývající z platných zákonů a jiných právních předpisů, které považuje za dostatečné, a proto se neřídí žádnými pravidly specifikovanými v žádném kodexu správy a řízení společností.

9.11 Finanční informace týkající se aktiv a pasiv emitenta, finanční situace a zisků a ztrát

V následujících tabulkách je uveden přehled vybraných historických individuálních finančních údajů z individuálních auditovaných Účetních závěrek Emitenta za roky 2021 a 2020:

<i>Strana aktiv (v eurech)</i>	k 31. prosinci		
	2021	2020	2019
Dlouhodobá aktiva	2.708	2.780	2.851
Dlouhodobá nehmotná aktiva	0	0	0
Dlouhodobá hmotná aktiva	2.708	2.780	2.851
Dlouhodobá finanční aktiva	0	0	0
Oběžná aktiva	1.303	2.378	3.458
Inventarizace	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	70	67	67
Krátkodobá finanční aktiva	0	0	0
Finanční účty	1.233	2.311	3.391

<i>Strana pasív (v eurech)</i>	k 31. prosinci		
	2021	2020	2019
Vlastní kapitál	-260	5.068	6.242
Základní kapitál	25.000	25.000	25.000
Emisní ážio	0	0	0

Ostatní kapitálové fondy	0	0	0
Zákonné rezervní fondy	2500	2500	2.500
Ostatní fondy ze zisku	0	0	0
Hospodářský výsledek z předchozích let	(22.432)	(21.258)	(20.184)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	(5.328)	(1.174)	(1.074)
Závazky	4.281	110	109
Dlouhodobé závazky	0	0	0
Dlouhodobé závazky z obchodního styku	0	0	0
Dlouhodobé rezervy	0	0	0
Dlouhodobé bankovní úvěry	0	0	0
Krátkodobé závazky	0	0	0
Závazky z obchodního styku	0	0	0
Krátkodobé rezervy	4.281	110	109
Běžné bankovní úvěry	0	0	0
Krátkodobé finanční výpomoci	0	0	0
Čistý obrát	0	0	0
Výnosy z hospodářské činnosti	0	0	0
Náklady na hospodářskou činnost	5.210	1.060	967
Hospodářský výsledek hospodářské činnosti	(5.210)	(1.060)	(967)
Přidaná hodnota	(5.125)	(975)	(956)
Výnosy z finanční činnosti	0	0	0
Náklady na finanční činnost	118	114	107
Hospodářský výsledek hospodářské činnosti	(118)	(114)	(107)
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	(5.328)	(1.174)	(1.074)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	(5.328)	(1.174)	(1.074)

Výkaz zisků a ztrát (v eurech)

	k 31. prosinci		
	2021	2020	2019
Čistý obrát	0	0	0
Výnosy z hospodářské činnosti	0	0	0
Náklady na hospodářskou činnost	5.210	1.060	967
Hospodářský výsledek hospodářské činnosti	(5.210)	(1.060)	(967)
Přidaná hodnota	(5.125)	(975)	(956)
Výnosy z finanční činnosti	0	0	0
Náklady na finanční činnost	118	114	107
Hospodářský výsledek hospodářské činnosti	(118)	(114)	(107)
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	(5.328)	(1.174)	(1.074)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	(5.328)	(1.174)	(1.074)

Úplné individuální auditované Účetní závěrky Emitenta za rok 2021 a 2020 jsou zahrnuty do Základního prospektu prostřednictvím odkazem (viz část „Dokumenty zahrnuté prostřednictvím odkazu”). Emitent nemá povinnost sestavovat účetní závěrky podle IFRS ani se k datu Základního prospektu nerozhodl pro sestavování účetních závěrek podle IFRS a ani žádné účetní závěrky podle IFRS nezveřejnil. Emitent není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Některé informace obsažené v tomto Základním prospektu byly zaokrouhleny, proto se čísla uvedená v jednotlivých tabulkách mohou mírně lišit. Částky v každé tabulce se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, které předcházejí součtu. Jelikož byly některé informace v tomto Základním prospektu zaokrouhleny, znamená to mimo jiné, že číselné údaje uvedené pro tutéž položku se mohou mírně lišit v různých místech Základního prospektu a číselné údaje uvedené jako součet některých číselných údajů nemusí být aritmetickým součtem číselných údajů, na kterých jsou založeny.

Auditovanou individuální Účetní závěrku Emitenta za rok 2021 a 2020 ověřil Auditor Emitenta, v souvislosti s čímž vydal stanovisko bez výhrad. Podle nejlepšího vědomí Emitenta se ve výhledu Emitenta nevyskytly žádné významné nepříznivé změny a nedošlo k žádným věcným změnám ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta mezi datem poslední auditované účetní závěrky, tj. 31. prosincem 2021, a datem tohoto Základního prospektu, s výjimkou případů uvedených v tomto Základním prospektu.

9.12 Soudní a rozhodčí řízení

Za posledních 12 měsíců nebyl Emitent účastníkem žádného soudního, správního nebo arbitrážního řízení (včetně těch, které jsou neukončeny nebo hrozí, že nastanou, o kterých Emitent má informaci), které mohou mít nebo měly závažný nepříznivý vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a Ručitele.

9.13 Významná změna ve finanční situaci Emitenta

Od konce posledního fiskálního období nenastaly žádné významné změny ve finanční situaci Emitenta kromě změn, které vzniknou v souvislosti s úvěrovými smlouvami popsány v sekci „*Informace o emitentovi–Historie a vývoj emitenta-Významné změny ve finanční struktuře Emitenta*” výše.

9.14 Významné smlouvy

K datu tohoto Základního prospektu Emitent neuzavřel žádnou významnou smlouvu s výjimkou smluv uzavřených v rámci běžného obchodování Emitenta, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kterékoli přidružené společnosti Emitenta, které by měly významný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů.

9.15 Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou následující dokumenty spolu s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt odkazuje (včetně jakýchkoli zpráv, dopisů a jiných dokumentů) dostupné na webových stránkách Emitenta www.cpifincoslovakia.sk:

- (a) Aktuální Stanovy Emitenta;
- (b) Aktuální Stanovy Ručitele;
- (c) Účetní závěrky Emitenta včetně poznámek a stanovisko Auditora Emitenta k Účetním závěrkám Emitenta;
- (d) Účetní závěrky Ručitele včetně poznámek a stanovisko Auditora Ručitele k Účetním závěrkám Ručitele;
a
- (e) Ručitelské prohlášení.

10. POPIS SKUPINY CPI PG

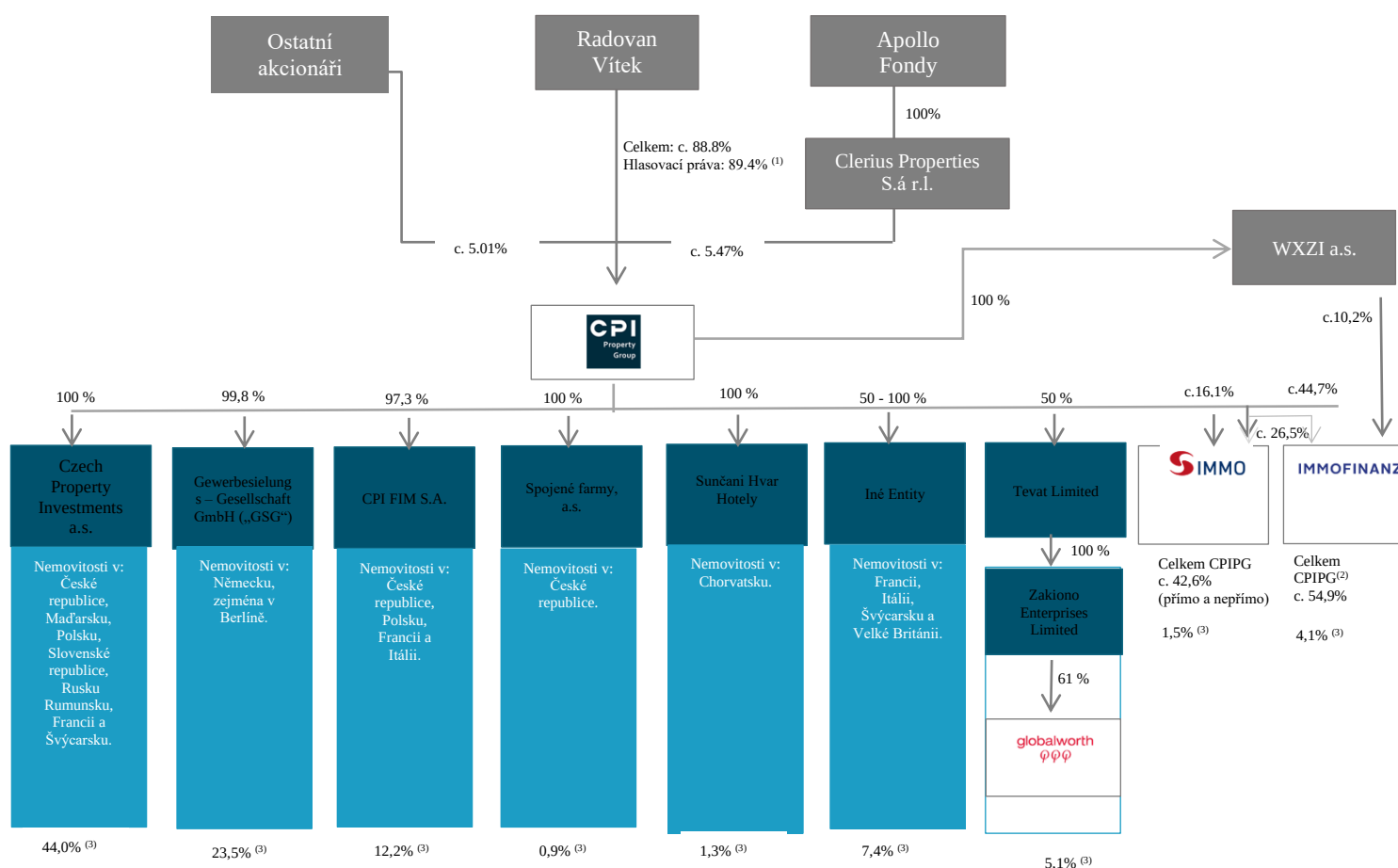
Všeobecné

Skupina CPI PG je předním dlouhodobým investorem do výnosových nemovitostí, a to převážně v České republice, Berlíně, Polsku a v regionu střední a východní Evropy. Pět klíčovými segmenty působení Skupiny CPI PG jsou kancelářské, maloobchodní a rezidenční nemovitosti, hotely a rezorty a portfolio doplňkových aktiv. Největšími sektory Skupiny CPI PG jsou kancelářské a maloobchodní prostory, Skupina CPI PG však rovněž vlastní také hotely, rezidenční, zemědělské, průmyslové a logistické nemovitosti a drží pozemkovou banku především v České republice, jejíž největší část se nachází v Praze. K 31. prosinci 2021 se přibližně 74 % nemovitostí Skupiny CPI PG nacházelo v České republice, Německu a Polsku, přičemž zbývající nemovitosti se nacházejí v dalších zemích regionu střední a východní Evropy (Maďarsko, Slovensko, Chorvatsko, Rumunsko a malá investice v Rusku) a v západní Evropě (Velká Británie, Itálie, Francie, Švýcarsko a Rakousko).

Emitent se domnívá, že Skupina CPI PG byla k 31. prosinci 2021 jedním z největších vlastníků nemovitostí v Evropě s diverzifikovaným nemovitostním portfoliem v hodnotě 13.119 mil. EUR.

Skupina CPI PG má tým pro správu majetku, který aktivně spravuje portfolio s cílem zlepšit míru obsazenosti a skladbu nájemců. Skupina CPI PG provádí správu aktiv na úrovni centrály a na místní úrovni pro všechny klíčové segmenty a geografické oblasti.

Management Skupiny CPI PG má v průměru přes 16 let zkušeností v realitách, především v regionu střední a východní Evropy a disponuje odbornými znalostmi a zkušenostmi, zejména v oblasti správy aktiv a nemovitostí, financování, pronájmu a developmentu. Skupina CPI PG rovněž těží ze znalosti místního prostředí a zkušeností svých regionálních manažerů, jejichž přínos je pro její podnikání neodmyslitelnou součástí.



Pozn.: Výše znázorněné schéma reflektuje stav k 31.12.2021

⁽¹⁾ CPIPG kontroluje 0,75% vlastních akcií

⁽²⁾ Bez převoditelných dluhopisů. CPIPG má přibližně 5,4 milionů EUR nominální hodnoty převoditelných dluhopisů: 261,712 hlasovacích práv v případě uplatnění daného nástroje.

⁽³⁾ Procent portfolia nemovitostí.

CPI PG, holdingová společnost Skupiny CPI PG, byla založena a vznikla dne 22. července 2004 podle práva Lucemburského velkovévodství jako akciová společnost (*société anonyme*). CPI PG je zapsána v obchodním rejstříku pod registračním číslem B102254. Sídlo CPI PG se nachází na adrese 40 rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství. Telefonní číslo CPI PG je +352 26 47 67 58.

Majoritním akcionářem Skupiny CPI PG je pan Radovan Vítek. Pan Vítek působí jako investor na realitním trhu přes 25 let a majoritním vlastníkem CPI PG se stal v roce 2014 začleněním české CPI Group do GSG Berlin v roce 2014. Blíže část „Hlavní akcionáři“.

Konkurenční výhody

CPI PG se domnívá, že hlavními konkurenčními výhodami Skupiny CPI PG jsou:

- **Vedoucí postavení na trhu v České republice, Berlíně a v regionu střední a východní Evropy, které těží z rozsahu a diverzity příjmů.** Skupina CPI PG je předním dlouhodobým investorem do výnosových nemovitostí, a to převážně v České republice, Berlíně a Polsku. Vedení Skupiny CPI PG se domnívá, že Skupina CPI PG byla k 31. prosinci 2021 jedním z největších vlastníků nemovitostí v Evropě s diverzifikovaným portfoliem v celkové hodnotě 13.119 mil. EUR, které zahrnuje celkem 367 komerčních nemovitostí, 11 755 bytových jednotek a 7 025 hotelových pokojů (včetně hotelů, které Skupina CPI PG provozuje, avšak není jejich vlastníkem). Skupina CPI PG je zejména jasným lídrem na trhu komerčních nemovitostí a druhým největším vlastníkem rezidenčních nemovitostí v České republice, předním pronajímatelem kancelářských nemovitostí v Berlíně, jedničkou mezi pronajímately kancelářských nemovitostí v Praze a ve Varšavě a má pevné postavení na trhu vysoce kvalitních kancelářských a maloobchodních aktiv v Maďarsku a na Slovensku.
- **Vysoce diverzifikované podnikání z hlediska geografie, segmentu, portfolia aktiv a nájemců.** Podnikání Skupiny CPI PG v oblasti nemovitostí je vysoce diverzifikované z hlediska geografie, segmentu, portfolia aktiv a nájemců. Největšími sektory podnikání Skupiny CPI PG jsou kancelářské, maloobchodní a rezidenční nemovitosti. Skupina CPI PG rovněž vlastní hotely a rezorty, zemědělské, průmyslové a logistické nemovitosti a drží pozemkovou banku, která se nachází převážně v České republice a jejíž největší segment je situovaný v Praze. Přibližně 74 % nemovitostí Skupiny CPI PG se nachází v České republice, Německu a Polsku, zbývající nemovitosti se pak nacházejí v ostatních zemích střední, východní Evropy a západní Evropy. K 31. prosinci 2021 představovalo deset nemovitostí Skupiny CPI PG, které přinášejí nejvyšší výnosy, 16,7 % z celkového portfolia nemovitostí podle hodnoty. Deset nejvýznamnějších nájemců Skupiny CPI PG pak představovalo k 31. prosinci 2021 10 % hrubých příjmů z pronájmu. Region střední a východní Evropy v posledních letech profitoval ze silného růstu HDP, klesající míry nezaměstnanosti a výrazného stlačení výnosů z nemovitostí a růstu nájemného podpořeného pozitivními inflačními očekáváními.
- **Robustní míra obsazenosti podpořená vyváženým profilem doby trvání nájemních smluv a historií jejich prodloužování.** Míra obsazenosti ve Skupině CPI PG je vysoká, k 31. prosinci 2021 činila 93,8 % a k 31. prosinci 2020 93,7 %. Skupina CPI PG obecně udržuje vyvážený profil doby trvání nájemních smluv, který je pečlivě řízen tak, aby bylo zmírněno riziko spojené s opětovným pronájmem a aby Skupina CPI PG měla zajištěné odolné toky příjmů. Skupina CPI PG ve svém berlínském kancelářském portfoliu udržuje kratší nájemní smlouvy s cílem získat vyšší tržní nájemné.
- **Vysoce kvalitní portfolio nemovitostí doplněné o akvizice a rekonstrukce.** Celková hodnota nemovitostí ve vlastnictví Skupiny CPI PG činila k 31. prosinci 2021 13.119 mil. EUR, jenž představuje nárůst oproti hodnotě 10.316 mil. EUR k 31. prosinci 2020. Nárůst hodnoty v tomto meziročním srovnání byl zejména výsledkem realizovaných akvizic a pozitivního přecenění odrážejícího dobré výsledky klíčových trhů, na kterých Skupina CPI PG působí. Nedávné významné akvizice skupiny CPI PG jsou podrobně popsány v části “Informace o skupině CPI PG-Historie” níže a v následujících kapitolách.
- **Obezřetná finanční politika a robustní úvěrové ukazatele.** Skupina CPI PG udržuje obezřetnou finanční politiku. Měnová rizika účinně řídí tím, že u většiny svých smluv denominovaných v eurech přenáší měnová rizika na své nájemce, aby se zajistila proti měnovým rizikům u svých úvěrů; k zajištění proti úrokovým rizikům využívá úrokové swapy a k řízení úvěrového rizika spojeného s nájemci používá hodnotící škálu na řízení úvěrového rizika spojeného s nájemci. Skupina CPI PG rovněž může využívat širokou škálu zdrojů kapitálu a likvidity, včetně emisí dluhopisů v rámci dluhopisového programu CPI PG, zajištěných úvěrů od spřízněných bank, kapitálových investic od svého majoritního akcionáře a

rovněž od fondů Apollo. Pozemková banka Skupiny CPI PG představuje 11,6 %, tj. 1.524 mil. EUR, jejího celkového portfolia nemovitostí a pro Skupinu představuje zdroj flexibility a likvidity. Skupina CPI PG má také silné úvěrové ukazatele a vedení se domnívá, že jí poskytují kapacitu pro další snižování zadluženosti. K 31. prosinci 2021 a za rok končící 31. prosincem 2021 činilo Čisté LTV k hodnotě nemovitostí Skupiny CPI PG 35,7 % a poměr čistého úrokového krytí 4,6x.

- **Zkušený manažerský tým se silnou podporou akcionářů.** Manažerský tým Skupiny CPI PG má v průměru přes 16 let zkušeností v realitách, především v regionu střední a východní Evropy, a disponuje odbornými znalostmi a zkušenostmi zejména v oblasti správy aktiv a nemovitostí, financování, pronájmu a developmentu. Skupina CPI PG těží ze znalosti místního prostředí a zkušeností svých regionálních manažerů, jejichž přínos je pro její podnikání stěžejní. Skupina CPI PG se zavázala k trvalému a postupnému zavádění osvědčených postupů s ohledem na správu a řízení společnosti a nadále upravuje a zlepšuje své interní postupy tak, aby vyhovovaly vyvíjejícím se standardům. CPI PG se snaží pravidelně komunikovat se svými akcionáři a zainteresovanými stranami ohledně správy a řízení společnosti a řídí se zásadami a doporučeními Lucemburské burzy cenných papírů jako referencí pro svá pravidla správy a řízení společnosti. Manažerský tým se opírá o silnou podporu akcionářů. Majoritní akcionář, pan Radovan Vítek, působí jako investor na českém realitním trhu přes 25 let a v roce 2014 se stal majoritním vlastníkem CPI PG. Pan Radovan Vítek a jím vlastněné subjekty investovaly do CPI PG více než 2 mld. EUR. Jednalo se mimo jiné o peněžité vklady ve výši 150 mil. EUR v listopadu 2021, 100 mil. EUR v září 2021, 50 mil. EUR v dubnu 2018, 100 mil. EUR v listopadu 2017 a 51,5 mil. EUR v červnu 2017; nepeněžitý vklad ve výši 4,45 mil. EUR v prosinci 2016; peněžitý vklad ve výši 130 mil. EUR v listopadu 2016; peněžitý vklad ve výši 55 mil. EUR v červnu 2016; vklad dluhopisů ve výši 297 mil. EUR výměnou za akcie v dubnu 2016; a vklad dluhopisů a úvěrů ve výši 149 mil. EUR výměnou za akcie v prosinci 2014. Skupina CPI PG v minulosti nevyplácela dividendy a nerozdělený zisk investovala zpět do podnikání. Skupina CPI PG v současné době neplánuje zahájit výplatu dividend.

Strategie

Strategie Skupiny CPI PG se zaměřuje na:

- **růst čistého provozního zisku a dlouhodobé hodnoty nemovitostí** prostřednictvím (i) investování zisků Skupiny CPI PG zpět do modernizace a rekonstrukce svých nemovitostí a (ii) příležitostných akvizic stabilních, výnosných aktiv na trzích, kde Skupina CPI PG aktivně působí. Skupina CPI PG se především zaměřuje na kancelářská aktiva, ale je otevřena i selektivním a strategickým akvizicím v jiných segmentech, včetně maloobchodu, hotelů a pozemkových aktiv, kde lze získat vysokou dlouhodobou hodnotu;
- **aktivní správu aktiv v hlavních městech a velkých regionálních městech s cílem zvýšit čistý příjem z pronájmu** zvýšením míry obsazenosti, zvýšením nájemného na metr čtvereční, nabídkou nových služeb a prostor s cílem uspokojit a udržet si stávající nájemce, snížením provozních nákladů a odprodejem aktiv, která nepatří k hlavním aktivům a která nepřispívají ke strategii Skupiny CPI PG.
- **diverzifikaci portfolia dluhového financování Skupiny CPI PG a využívání příležitostí vytvářených úvěrovým ratingem Skupiny CPI PG a prostředím nízkých úroků** ke snížení nákladů na financování, konsolidaci dluhu na úrovni holdingu a přilákání nových investorů; a
- **zachovávání disciplinovaného přístupu k cenotvorbě a zadlužení**, který prokazuje odhodlání Skupiny CPI PG mít silný investiční úvěrový rating a opírá se o schopnost Skupiny CPI PG nakupovat nemovitostní aktiva od krátkodobých investorů nebo nadměrně zadlužených prodávajících a řídit zadlužení prostřednictvím využívání externích zdrojů financování a svých dobře zavedených vztahů s finančními institucemi.

Historie

Skupina CPI PG byla založena v roce 2004 jako investor, developer a správce aktiv na realitním trhu.

V roce 2007 získala Skupina CPI PG většinový podíl v Gewerbesedme-Gesellschaft mit beschenentkter Haftung (**GSG**). GSG a její dceřiné společnosti (GSG spolu se svými dceřinými společnostmi, dále jen **GSG Berlin**) jsou realitní skupinou s portfoliem nemovitostí, které se nachází výhradně v Berlíně. Kořeny GSG Berlin sahají až do roku 1965, kdy byl zřízen jako společný podnik vládou Spolkové země Berlín, berlínskou komorou kvalifikovaných řemesel (*Handwerkskammer Berlin*) a berlínskou obchodní a průmyslovou komorou (*Industrie- und Handelskammer Berlin*). Byla státem podporovanou obchodní rozvojovou společností na podporu rozvoje

regionální hospodářské infrastruktury v regionu, který se později začal nazývat Západní Berlín, a to prostřednictvím rozvoje nebo opětovného rozvoje vhodných administrativních a obchodních prostor nabízených malým a středním podnikům (dále jako **MSP**), start-upům a začínajícím podnikům za dostupné, často dotované nájemné. V roce 2007 byly akcie CPI PG přijaty k obchodování na regulovaném trhu frankfurtské burzy cenných papírů.

V roce 2014 získal pan Radovan Vitek většinový podíl ve Skupině CPI PG výměnou za 100 % akcií ve společnosti Czech Property Investments, a.s. (dále jen **CPI**). CPI je realitní skupina, která se zaměřuje na dlouhodobé investice a pronájem nemovitostí, zejména v regionu střední a východní Evropy. CPI působí na realitním trhu od konce 90. let 20. století a působí v České republice, Maďarsku, Polsku, Slovensku a Rumunsku. Akvizice CPI Skupinou CPI PG přinesla nejen cenné portfolio nemovitostí, které se skládá z různých aktiv v regionu střední a východní Evropy, ale také více než 20 let investičních zkušeností na trzích střední a východní Evropy.

V roce 2015 získala Skupina CPI PG průmyslový komplex Ullstein-strasse 73 v Berlíně-Tempelhof a vstoupila do hotelového sektoru tím, že získala většinový podíl v Reontées Mécaniques Crans - Montana-Aminona, švýcarské společnosti vlastníci a provozující lanovky v centru Crans-Montana a CMA Immobilier SA, švýcarské realitní a developerské společnosti vlastníci nemovitosti a práva na development hotelového komplexu a vozového parku v Crans-Montana.

V roce 2016 získala Skupina CPI PG většinový podíl ve společnosti Sunčani Hvar d.d. (dále jen **SHH**), hotelové společnosti působící na ostrově Hvar v Chorvatsku, většinový podíl ve společnosti Orco Property CPI PG (dále jen **OPG**) a společnosti CPI Hotels, a.s. (dále jen **CPI Hotels**), která provozuje 29 hotelů Skupiny CPI PG nacházejících se v České republice, na Slovensku, v Polsku a Maďarsku.

V roce 2016 začala Skupina CPI PG revitalizovat 20 hektarů „brownfieldu“ (tj. pozemků v minulosti využívaných pro průmyslové účely) ve středním Brně v České republice, které by měly zahrnovat 800 bytů a 30 000 m² kancelářských ploch, přičemž celkové investice by měly přesáhnout 150 milionů EUR. Skupina CPI PG také zvýšila svůj akciový kapitál o více než 500 milionů EUR.

V roce 2017 získala Skupina CPI PG retailové portfolio 11 nákupních center v České republice, Maďarsku, Polsku a Rumunsku s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 280 000 m² od CBRE Global Investors. Získané portfolio se sestává z (i) velkých nákupních center Olympia Plzina a Nisa Liberec v České republice, Ogody v Polsku, Pólus a Campona v Maďarsku a Felicia v Rumunsku, (ii) dvou multifunkčních komplexů (Zlatý Anděl v Praze a Andrassy Complex v Budapešti), a (iii) dva obchody Interspar v Nyíregyháza a Zalaegerszeg v Maďarsku. Skupina CPI PG navíc odprodala logistický park Lozorno, který se nachází v okrajové části Bratislavy na Slovensku.

V prosinci 2017 získala Skupina CPI PG 94,9 % podíl v „A ARMO Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung“, německé společnosti, která vlastní čtyři komerční nemovitosti, z nichž dvě mají celkovou hrubou pronajímatelnou plochu (z angl. *gross leasable area*, dále jako **GLA**) přibližně 75 800 m², které se nachází v Berlíně, a zbývající dva, s celkovou GLA přibližně 31 500 m², které se nacházejí v Karlsruhe. V prosinci 2017 Skupina CPI PG získala (i) historickou budovu v Českém Krumlově, která plánuje přestavět na čtyřhvězdičkový butikový hotel s přibližně 30 pokoji, (ii) hotel Ibis Olomouc Center v Olomouci s 90 pokoji a (iii) budovu v centru Budapešti s cca 3 700 m² GLA, kterou plánuje přestavět na tříhvězdičkový hotel.

V roce 2018 realizovala Skupina CPI PG několik akvizic nemovitostí. Tyto akvizice zahrnovaly (i) 100 % podíl ve společnosti Zgorzelec Property Development sp. z o.o., která je vlastníkem maloobchodního parku v Zgorzeleci v Polsku, (ii) nákupní centrum Futurum Hradec Králové o celkové ploše 39 000 m² a 1 350 parkovacími místy, (iii) čtyři stávající maloobchodní parky v Polsku - park HopTop Zamosc 1, park Hopop Zamosc 2, park HopTop Rembertów, park HOP Radom, (iv) dvě administrativní nemovitosti - Atrium Centrum a Atrium Plaza ve Varšavě o celkové ploše 32 000 m², a (v) 11 luxusních apartmánů v Buxmead v severním Londýně.

V roce 2018 Skupina CPI PG získala provozovatele hotelu Holiday INN v Římě. Skupina CPI PG odprodala také deset dceřiných společností, které nebyly považovány za klíčová aktiva.

V posledním čtvrtletí roku 2019 získala Skupina CPI PG tři nemovitosti ve Varšavě za více než 560 milionů EUR (Equator IV, komplex kanceláří Eurocentrum Office Complex a Warsaw Financial Centre) s celkovou GLA přesahující 156 000 m². V důsledku toho se úroveň zelené certifikace v portfoliu nemovitostí Skupiny CPI PG zvýšila na více než 14 % z GLA z konce roku 2019 (z původních 8 % v roce 2018). V únoru 2019 získala Skupina CPI PG Group Hotel Park INN v Ostravě. V červnu 2019 Skupina CPI PG získala čtyřhvězdičkový hotel Holiday INN v Brně. V červnu 2019 získala Skupina CPI PG také 7 St Jame's Square v Londýně, které nabízí až 33 000

m2 GLA kancelářských ploch. V září 2019 získala Skupina CPI PG sedm plně pronajatých domů ve West Village, v rámci rozvoje moderního bydlení v Notting Hill v Londýně. V prosinci 2019 Skupina CPI PG získala pozemek v centrální části Prahy o celkové ploše více než 10 000 m2. V roce 2019 realizovala Skupina CPI PG také prodej ve výši 77 milionů EUR, zejména prodej majetku ve Francii a České republice a prodej nestrategických retailových aktiv v České republice.

V roce 2020 pokračovala Skupina CPI PG ve své strategii akvizice varšavských administrativních nemovitostí, kterou začala v posledním čtvrtletí roku 2019 a získala šest kancelářských prostor za více než 260 milionů EUR (Green Corner A, Equator II, Equator I, Moniuszki 1A, Chalubinského 8 a Concept Tower), navyšující tak celkovou hodnotu portfolia Skupiny CPI PG administrativních nemovitostí ve Varšavě na téměř 1 miliardu EUR, což představuje více než 315 000 m2 pronajimatelné plochy. V důsledku toho se Skupina CPI PG etablovala jako hlavní pronajímatel administrativních prostor v tomto městě.

Dne 27. ledna 2020 Skupina CPI PG investovala do společnosti Globalworth a oznámila svou počáteční akvizici 13 391 959 akcií. Od té doby Skupina CPI PG zvýšila svůj podíl v Globalworth prostřednictvím následných dalších investic. Další informace naleznete níže v části „*Informace o skupině CPI PG–Globalworth*”.

Dne 28. ledna 2020 Skupina CPI PG oznámila akvizici administrativní budovy Green Corner A ve Varšavě v Polsku od společnosti DWS CPI PG. Green Corner A je administrativní budova s 14 860 m2, s certifikátem LEED Platinum a nachází se v centru obchodní části Varšavy.

Dne 30. ledna 2020 oznámila Skupina CPI PG akvizici administrativní budovy Equator II, která má plochu 23 000 m2 na 14 poschodích ve Varšavě od společnosti Karimpol Polska.

Dne 6. března 2020 oznámila Skupina CPI PG akvizici Equator I, který se nachází na Aleje Jerozolimskie, poblíž náměstí Zawisza. Equator I byl dokončen v roce 2008 a skládá se z více než 19 500 m2 kancelářského prostoru třídy A, který se nachází na 15 poschodích. Equator I byl získán od společnosti IMMOFINANZ.

Dne 25. března 2020 oznámila Skupina CPI PG akvizici kancelářské budovy Moniuszki 1A o rozloze 10 000 m2 na 18 podlažích, která byla v roce 2015 kompletně zrekonstruována. Moniuszki 1A se nachází v blízkosti stanice metra Swicktokrzyska a nabízí přímý přístup k dvěma linkám metra, stejně jako k několika tramvajovým a autobusovým linkám.

Dne 24. dubna 2020 získala Skupina CPI PG 50,3 % podíl ve společnosti Tower-Service sp. z o.o., která je vlastníkem administrativní budovy Chalubinského 8 ve Varšavě. Chalubinského 8 se nachází v centru města a je jedním z nejznámějších a nejvýznamnějších administrativních nemovitostí v centrální části Varšavy. Nemovitost se rozkládá na ploše 46 000 m2 GLA na 47 podlažích a disponuje kvalitní skupinu nájemníků včetně hlavního města - Varšavy, Národního Zdravotního Fondu a MAPEI.

Dne 26. srpna 2020 oznámila Skupina CPI PG akvizici Concept Tower, administrativní budovy nacházející se v dynamické čtvrti Wola na Grezywickskej ulici ve Varšavě. Concept Tower byla postavena v roce 2012 a zahrnuje 9 000 m2 kancelářských prostor A+ na 15 podlažích. Budova je snadno přístupná z centra města a je úzce spojena se zbytkem Varšavy pomocí metra. Budova je certifikována společností LEED Gold.

V listopadu 2020 získala Skupina CPI PG 50,1 % v italské realitní společnosti Next RE (dříve Nova RE). Další informace naleznete v části „*Informace o Skupině CPI PG–Next RE (dříve Nova RE)*” níže.

Ve třetím čtvrtletí roku 2020 uskutečnila CPI PG dvě menší akvizice, která doplňují stávající rezidenční portfolio Spojeného království. První je St. Mark's Court se 24 byty a s potenciálem expanze, který se nachází v londýnské části St. John's Wood. Druhý, Metrogate House, se skládá ze tří vzájemně propojených nemovitostí, které se nachází v South Kensington v Londýně. Kupní ceny obou akvizic byly nižší než 1 000 £ za m2, což je pro tyto lokality mimořádná hodnota. Skupina CPI PG hodlá v budoucnu renovovat oba komplexy.

V první polovině roku 2021 Skupina CPI PG pokračovala ve svém vysoce selektivním přístupu k investicím ve Velké Británii a získala budovu 27 Savile Row v londýnské čtvrti Mayfair. Budova 27 Savile Row, která byla nedávno vyřazena z provozu jako londýnská centrální policejní stanice ve West Endu, má rozlohu více než 5 500 m2, byla zakoupena od policie jako developerská příležitost, kterou lze přeměnit v kancelářské prostory, obytné prostory nebo na smíšené využití v souladu s dědictvím budovy a její vynikající polohou.

V dubnu 2021 získala Skupina CPI PG od rodiny Armelliniových kancelář Hibiscus v Římě. Nemovitost se nachází v blízkosti hlavních dopravních a infrastrukturních uzlů. Základna nájemců je diverzifikovaná a zahrnuje zejména italské společnosti z veřejného a soukromého sektoru, včetně SOSE, kterou vlastní ministerstvo hospodářství a financí a italská národní banka.

Dne 28. května 2021 se v Lucemburku konala výroční valná hromada akcionářů skupiny CPI PG (dále jen **VVH**), na které bylo přítomno nebo zastoupeno přibližně 93,6 % hlasovacích práv. VVH schválila povinnou a konsolidovanou roční účetní závěrku a rozdělení zisku a ztráty za účetní období končící 31. prosince 2020. VVH rovněž udělila představenstvu společnosti a auditorovi absolutorium za plnění jejich povinností v průběhu účetního období končící dne 31. prosince 2020. VVH dále rozhodla opětovně jmenovat až do výroční valné hromady v roce 2022 tyto osoby jako členy představenstva Skupiny CPI PG: Edward Hughes, Philippe Magistretti, Martin Němeček, Tomáš Salajka, Omar Sattar, Jonathan Lewis a Oliver Schlink. Martin Němeček byl jmenován výkonným ředitelem Skupiny CPI PG (*administrateur délégué*). VVH také schválila společnost EY jako auditora Skupiny CPI PG až do VVH v roce 2022.

VVH také schválila podmínky programu zpětného odkupu akcií Skupiny CPI PG, který umožňuje Společnosti zpětný odkup vlastních akcií. VVH zejména pověřila představenstvo Společnosti, aby v jednom nebo více krocích odkoupilo nejvýše jednu miliardu (1 000 000 000) akcií Společnosti za kupní cenu v rozmezí od 0,01 EUR do 5 EUR.

Dne 25. června 2021 získala Skupina CPI PG portfolio aktiv v Itálii, které bylo vytvořeno restrukturalizací úvěrů od UniCredit S.p.A., italské rodinné společnosti. Portfolio tvoří především obchodní centrum Maximo, které bylo otevřeno v říjnu 2020 jako první nové obchodní centrum v Římě více než 15 let. Obchodní centrum Maximino, které má přibližně 100 % obsazenost, má 60 578 m² vedle Via Laurentina v Římě a první Primark v Římě. Prostřednictvím restrukturalizace získala Skupina CPI PG také pozemky o rozloze 404 400 m² pro výstavbu v oblasti Tor di Valle v Římě spolu s dalšími menšími aktivy v Itálii. Celková protihodnota zaplacená Skupinou CPI PG představovala významnou slevu z očekávané tržní hodnoty a sestávala ze 318 milionů EUR, včetně snížení akcionářských úvěrů o 114,5 milionů EUR.

Dne 28. června 2021 oznámila Skupina CPI PG dokončení některých akvizic v Berlíně a Itálii. Dne 25. června 2021 společnost GSG Berlin získala (i) parcelu o rozloze 81 500 m² ve Schönefelde, oblastí přímo sousedící s novým letištěm v Berlíně, a (ii) podíl ve výši 50 % ve třech budoucích developerských projektech v oblasti centra Berlína v celkové hodnotě 15,3 milionů EUR.

Dne 5. srpna 2021 byla podepsána rámcová smlouva mezi Společností, některými společnostmi skupiny DEA Capital Group (dále jen **DEA Capital**) a společností Next RE (dříve Nova RE). Skupina CPI PG je majoritním vlastníkem společnosti Next RE (dříve Nova RE), jedné z pěti italských společností, která má status *Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ)*, který je podobný režimu REIT, a je kótovaná na Burze cenných papírů v Miláně. DEA Capital je přední nezávislou platformou pro alternativní řízení aktiv v Itálii, s kombinovanými aktivy pod správou na úrovni téměř 25 miliard USD, včetně více než 10 miliard USD investovaných do nemovitostí. Podle rámcové dohody se DEA Capital Real Estate SGR S.p.A. stane výhradním externím poradcem pro správu aktiv společnosti Next RE (dříve Nova RE) a bude poskytovat širokou škálu služeb pro zlepšení investičních, finančních a provozních schopností společnosti Next RE (dříve Nova RE). V souvislosti s rámcovou dohodou se DEA Capital dohodla na koupi přibližně 1,1 milionů akcií (přibližně 5 %) společnosti Next RE (dříve Nova RE) Skupiny CPI PG a hodlá zůstat dlouhodobým akcionářem pro budoucí růst a zvyšování kapitálu společnosti Next RE (dříve Nova RE).

Dne 31. srpna 2021 dceřiná společnost Skupiny CPI PG, společnost GSG Berlin, úspěšně ukončila prodej neklíčových aktiv v německém Etlingen za přibližně 32 milionů EUR. Pozemek je průmyslovou výrobní jednotkou v širším Stuttgartu a prodejní cena byla přibližně o 10 % vyšší než jeho účetní hodnota.

Dne 16. prosince 2021 se před notářem konala mimořádná valná hromada akcionářů Skupiny CPI PG (dále jen **MVH**), na níž byli přítomni nebo zastoupeni akcionáři vlastníci přibližně 89 % akcií Skupiny CPI PG, kteří jsou oprávněni hlasovat. MVH se rozhodla změnit stanovy Společnosti a jmenovat do představenstva Skupiny CPI PG nevýkonného ředitele zastupujícího akcionáře Apollo, Tima Scobla.

Dne 22. prosince 2021 podepsala Skupina CPI PG, včetně svých dceřiných společností, rámcovou investiční smlouvu se společností DEA Capital Real Estate SGR S.p.A. o založení uzavřeného alternativního investičního fondu s názvem Generation Fund, který se zavázal investovat do nemovitostí nacházejících se v Itálii. Fond Generation Fund bude profesionálně spravovat společnost DEA Capital Real Estate SGR S.p.A., licencovaná společnost pro správu aktiv.

V průběhu roku 2021 získala Skupina CPI PG akcie společnosti IMMOFINANZ. Dne 3. prosince 2021 oznámila Skupina CPI PG svůj záměr předložit povinnou nabídku převzetí společnosti IMMOFINANZ. Další informace naleznete v části „*Informace o Skupině CPI PG – IMMOFINANZ*“, „*Rizikové faktory – Výkonnostní rizika a nepředvídatelné závazky IMMOFINANZ a S IMMO AG po jejich převzetí*“. „*Rizika spojená s integrací obchodních činností IMMOFINANZ a S IMMO AG a neprovedení očekávaných synergií po převzetí*“.

IMMOFINANZ a S IMMO AG”, „Rizika spojená s uplatňováním ustanovení o změně kontroly po převzetí IMMOFINANZ a S IMMO AG”.

V roce 2021 získala Skupina CPI PG 9 160 240 akcií ve společnosti S IMMO AG, což odpovídá 12,4 % podílu. S IMMO AG je společnost kótována na Vídeňské burze cenných papírů, která investuje do nemovitostí se zaměřením na Rakousko, Německo a region střední a východní Evropy. Portfolio nemovitostí společnosti S IMMO AG má hodnotu 2,7 miliardy EUR, přičemž přibližně 70 % tvoří komerční kancelářské, maloobchodní a hotelová aktiva a 30 % rezidenční aktiva. Ke dni 31. března 2022 Skupina CPI PG přímo vlastnila 16,1 % akcií společnosti S IMMO AG a nepřímo prostřednictvím kontrolního podílu ve společnosti IMMOFINANZ, kdy celkový podíl Skupiny CPI PG činil 42,6 %. Další informace naleznete v části „*Informace o skupině CPI PG – S IMMO AG*”.

Globalworth

V roce 2020 Skupina CPI PG investovala do společnosti Globalworth, předního vlastníka nemovitostí vytvářejících příjmy v Polsku a Rumunsku. K 31. prosinci 2021 společnost Globalworth vlastnila portfolio nemovitostí vytvářejících příjmy v hodnotě přibližně 3,2 miliard EUR se smluvním nájemným ve výši 183,7 milionů EUR. Skupina CPI PG investovala do společnosti Globalworth díky kvalitě majetku společnosti, silnému manažerskému týmu, stabilní dividendové a konzervativní kapitálové struktuře. Skupina CPI PG se domnívá, že akvizice akciového podílu v Globalworth posílila finanční a obchodní profil Skupiny CPI PG prostřednictvím vyšší expozice nejkvalitnějším administrativním nemovitostem. Mimo to akvizicí společnosti Zakoo Enterprises Limited (**Zakiono**) (jak je popsáno níže) byla Skupina CPI PG navíc schopna získat zvláštní práva akcionářů společnosti Globalworth. Společnost Globalworth byla založena v roce 2013 a její aktiva zahrnují Skylight & Lumen ve Varšavě a Globalworth Tower v Bukurešti.

Dne 27. ledna 2020 oznámila Skupina CPI PG akvizici 13 391 959 akcií Globalworth, což představuje 6,03 % zbývajících akcií. Akcie byly získány prostřednictvím makléře na sekundárním trhu.

Dne 3. února 2020 Skupina CPI PG oznámila, že dne 31. ledna 2020 převzala od pana Ioannise Papalekase, zakladatele a generálního ředitele společnosti Globalworth. V té době společnost Zakiono vlastnila 23 734 670 akcií ve společnosti Globalworth, což představovalo 10,7 % hlasovacích práv. Zakiono vlastní také záruky, které se vztahují na dalších 2 830 020 akcií společnosti Globalworth.

Dne 4. února 2020 Skupina CPI PG oznámila, že dne 3. února 2020 získala 24 258 408 akcií v Globalworth.

Dne 5. února 2020 Skupina CPI PG oznámila, že dne 4. února 2020 získala 3 680 494 akcií v Globalworth, což představuje 1,659 % hlasovacích práv. Všechny akcie byly získány prostřednictvím makléře na sekundárním trhu. Dne 31. prosince 2020 vlastnila a kontrolovala Skupina CPI PG celkem 65 250 000 akcií v Globalworth, což představovalo 29,55 % hlasovacích práv, což činí Skupinu CPI PG největším akcionářem ve společnosti Globalworth s malým rozdílem oproti druhému největšímu akcionáři.

Dne 14. dubna 2021 zřídila Skupina CPI PG společný podnik se společností Aroundtown, největší registrovanou realitní společností v Německu (společně se Skupinou CPI PG dále jako **Konzorcium**) a oznámila peněžní nabídku na celý základní kapitál společnosti Globalworth, který Konzorcium ještě nevlastnilo.

Konzorcium v současné době vlastní více než 60 % základního kapitálu společnosti Globalworth. Dne 12. května 2021 Konzorcium zveřejnilo dokument o nabídce v souvislosti s celým základním kapitálem společnosti Globalworth.

Skupina CPI PG financovala svoji část nabídky v hotovosti. Společnost Aroundtown koupila akcie ve společnosti Globalworth, aby vyrovnala vlastnický podíl se Skupinou CPI PG, přičemž další nákup akcií bude rozdělen rovnoměrně.

Skupina CPI PG nyní vlastní všechny své akcie ve společnosti Globalworth prostřednictvím své dceřiné společnosti Zakiono. Podle stanov společnosti Globalworth má společnost Zakiono práva jako hlavní akcionář, což kromě jiných práv umožňuje Skupině CPI PG jmenovat členy představenstva společnosti Globalworth.

V prosinci 2021 uplatnily Skupina CPI PG a společnost Aroundtown svá práva většinového akcionáře a vykonaly změny v představenstvu.

Ke dni 31. prosince 2021 Konzorcium vlastní 134 347 223 (což představuje 60,63 %) akcií společnosti Globalworth. Skupina CPI Property Group klasifikuje tuto investici jako společný podnik s použitím metody vlastního kapitálu.

Next RE (dříve Nova RE)

Dne 2. října 2020 předložila Skupina CPI PG závaznou nabídku účasti na navýšení základního kapitálu italské realitní společnosti Next RE (dříve Nova RE) s portfoliem nemovitostí k 31. prosinci 2020 oceněným na 123 milionů EUR. Nabídku chválilo představenstvo společnosti Nova RE dne 7. října 2020. Skupina CPI PG upsala akcie společnosti Next RE (dříve Nova RE) za cenu 2,36 EUR za akcii a za celkovou protihodnotu ve výši přibližně 26 milionů EUR. Po zvýšení základního kapitálu společnosti Next RE (dříve Nova RE) vlastnila Skupina CPI PG více než 50 % akcií společnosti Next RE (dříve Nova RE) a v listopadu 2020 vyhlásila povinnou veřejnou nabídku (dále jen **Nabídka**) pro zbývajících 9 348 018 akcií ve společnosti Next RE (dříve Nova RE) a za protiplnění 2,36 EUR za akci a celkovou hodnotu 22,1 milionů EUR. Dne 23. listopadu 2020 byla Nabídka předložena *Commissione Nazionale per le Società e la Borsa* (dále jen **CONSOB**) a dne 9. prosince 2020 CONSOB schválila Nabídku a dokumentaci předloženou v souvislosti s Nabídkou (dále jen **Nabídkový dokument**). Na základě schválení CONSOB započala lhůta pro přijetí Nabídky dne 14. prosince 2020 a byla ukončena dne 22. ledna 2021. Dne 11. prosince 2020 oznámila Skupina CPI PG zveřejnění Nabídkového dokumentu, který obsahoval podrobný popis podmínek nabídky Nabídky a je dostupný na internetových stránkách Skupiny CPI PG (www.cpipg.com). Po ukončení povinné veřejné soutěže Skupina CPI PG vlastnila celkem 20 360 573 kmenových akcií společnosti Nova RE, což představuje přibližně 92,44 % příslušného základního kapitálu (nebo 92,62 % včetně vlastních akcií). Ke dni 31. prosince 2021 vlastnila Skupina CPI PG 19 180 573 akcií společnosti Next RE (dříve Nova RE), což odpovídá přibližně 87,1 %.

Společnost Next RE (dříve Nova RE) vlastní nemovitosti generující příjmy zejména v Římě, Miláně a Bari, v hodnotě 140,3 milionů EUR k 31. prosinci 2021. Skupina CPI PG očekává, že Next RE (dříve Nova RE) bude platformou pro současné a budoucí investice Skupiny CPI PG v Itálii. Manažerský tým společnosti Next RE (dříve Nova RE) má zkušenosti a pravděpodobně bude prosperovat z organizace, zdrojů, podpory a odborných znalostí Skupiny CPI PG. Prostřednictvím společnosti Next RE (dříve Nova RE) může Skupina CPI PG zvážit další hodnotné investice v Itálii. Získáním kontroly nad společností se statutem SIIQ Skupina CPI PG získává také daňově efektivní platformu na přilákání kapitálových investorů třetích stran v budoucnosti.

V roce 2021 Skupina CPI PG prodala celkem 3 377 498 akcií za 10,9 milionů EUR. Ztráta z této transakce ve výši 3,4 milionů EUR byla vykázána proti nerozdělenému zisku z předchozích let. Ke dni 31. prosince 2021 Skupina CPI PG vlastnila 16 983 075 akcií ve společnosti Next RE (dříve Nova RE), což představuje přibližně 77,1 %.

IMMOFINANZ

Dne 1. prosince 2021 Společnost a společnost Mountfort Investments S.à r.l. (dále jen **Mountfort**), investiční společnost vlastněná panem Patrickem Vítkem, nezávislým investorem a nejstarším synem zakladatele Skupiny CPI PG – pana Radovana Vítky, uzavřely dohodu o koupi akcií, na jejímž základě Skupina CPI PG získala všechny zbývajících akcie společnosti WXZ1 a.s., která vlastnila 14 071 483 akcií ve společnosti IMMOFINANZ, což odpovídá přibližně 11,4 % podílu na základním kapitálu společnosti IMMOFINANZ.

Dne 3. prosince 2021 Společnost a společnost RPPK uzavřely smlouvu o koupi akcií, která je podmíněná přijetím příslušných soutěžně-právních povolení, o koupi 13 029 155 akcií společnosti IMMOFINANZ Společností, což odpovídá 10,6 % podílu na základním kapitálu společnosti IMMOFINANZ.

Akcie společností Mountfort i RPPK byly koupeny za nebo pod cenou nabídky akcií, kterou oznámila Společnost ve svém veřejném oznámení o převzetí společnosti IMMOFINANZ dne 3. prosince 2021.

Dne 3. prosince 2021 Společnost oznámila nákup 10,8 % podílu ve společnosti Sparkassen Immobilien AG (dále jen **S IMMO AG**), po které Společnost vlastnila celkový podíl ve výši přibližně 11,6 % základního kapitálu společnosti S IMMO AG.

Ke dni 3. prosince 2021 vlastnila Společnost (přímo či nepřímo) celkem 26 387 094 akcií IMMOFINANZ, což odpovídá přibližně 21,4 % podílu, a představovala tak jeho největšího akcionáře, přičemž dalších 13 029 155 akcií společnosti IMMOFINANZ, odpovídajících 10,6 % podílu, bylo smluvně sjednaných s výhradou schválení regulačními orgány.

Dne 3. prosince 2021 oznámila Společnost svůj záměr vypracovat povinnou nabídku převzetí všech zbývajících akcií společnosti IMMOFINANZ za cenu 21,20 EUR (v hotovosti) za akcii na základě *cum dividend*, která představuje konečnou cenu za akcie společnosti IMMOFINANZ na Vídeňské burze cenných papírů k 2. prosinci 2021, což představuje prémii (emisní ážio) ve výši 4,2 % oproti šestiměsíční objemově vážené průměrné ceně za akcii a za všechny nesplacené konvertibilní dluhopisy společnosti IMMOFINANZ splatné v roce 2024.

Nabídkový dokument bude zveřejněn v souladu s rakouským zákonem o převzetí (*Übernahmegesetz*), včetně zveřejnění mimo jiné na internetových stránkách Společnosti.

Společnost IMMOFINANZ je významným a uznávaným vlastníkem komerčních nemovitostí ve střední Evropě s hlavním kótováním na Vídeňské burze cenných papírů, s majetkovým portfoliem v hodnotě přibližně 5 miliard EUR (zdroj: *Výroční zpráva společnosti IMMOFINANZ, 2020*) v klíčových zemích střední Evropy, jako je Německo, Česká republika, Polsko a Maďarsko. Společnost IMMOFINANZ je také významným vlastníkem komerčních nemovitostí v Rakousku.

Dne 12. ledna 2022 Společnost oznámila, že nabídkový dokument převzetí společnosti IMMOFINANZ rakouská komise pro převzetí schválila a zveřejnila. Dodatečná lhůta pro přijetí nabídky trvala do 28. května 2022. Nabídka na převzetí společnosti IMMOFINANZ podléhá schválení příslušnými orgány pro ochranu hospodářské soutěže, jak je blíže uvedeno v nabídkovém dokumentu. Nabídková cena činí 21,20 EUR za akcii společnosti IMMOFINANZ s *cum* dividendou za finanční rok 2021 a 102 746,53 EUR (102,747 %) za každou jmenovitou hodnotu 100 000 EUR za jeden konvertibilní dluhopis společnosti IMMOFINANZ.

Dne 26. ledna 2022 Společnost oznámila, že podepsala podmíněnou smlouvu o koupi akcií se společností Petrus Advisers Investments Fund L.P. (dále jen **Petrus**) s cílem získat 9 413 253 akcií společnosti IMMOFINANZ, což odpovídá přibližně 6,81 % celkového základního kapitálu společnosti IMMOFINANZ. Kupní cena za jednu akcii činila 22,70 EUR s *cum* dividendou.

Dne 31. ledna 2022 Společnost oznámila, že podepsala dohodu se společností CEE Immobilien GmbH (dále jen **CEE**), 100 % dceřinou společností společnosti S IMMO AG, o nabytí 17 543 937 akcií společnosti IMMOFINANZ Společností, což odpovídá přibližně 12,69 % podílu na celkovém nominálním základním kapitálu společnosti IMMOFINANZ.

Dne 31. ledna 2022 Společnost vlastnila celkem 26 621 030 akcií společnosti IMMOFINANZ, což odpovídá přibližně 19,25 % podílu, zatímco dalších 39 986 345 akcií společnosti IMMOFINANZ, odpovídající přibližně 28,92 % podílu, bylo podmíněně smluvně sjednaných. To představovalo složený podíl představující 66 607 375 akcií společnosti IMMOFINANZ představující přibližně 48,18 % podílu na celkovém základním kapitálu společnosti IMMOFINANZ.

Nabídka a uzavření smluv o koupi akcií mezi Společností a každou ze společností RPPK, Petrus a CEE, podléhá schválení kontroly spojování podniků v Rakousku, Německu, České republice, Maďarsku, Polsku, Rumunsku, Srbsku a Slovensku. Od 31. ledna 2022 byla schválení kontroly spojování podniků získána od příslušných orgánů v Rakousku, České republice, Německu a Rumunsku.

Ke dni 31. března 2021 Skupina CPI PG vlastnila celkem 73 732 710 akcií společnosti IMMOFINANZ, představujících 55,25 % podíl na základním kapitálu společnosti IMMOFINANZ a celkovém počtu hlasovacích práv (včetně účinků převodu dluhopisů). Další informace viz „Poznámka č 11, Události po vykazovaném období“ v účetní závěrce CPI PG za rok 2021.

Po uplynutí dodatečné lhůty pro přijetí nabídky dne 28. května 2022 a následném vypořádání vlastní Skupina CPI PG 76.87 % akcií společnosti IMMOFINANZ.

S IMMO AG

V roce 2021 Skupina CPI PG získala 9 160 240 akcií ve společnosti S IMMO AG, což odpovídá 12,4 % podílu. S IMMO AG je společnost kótována na vídeňské burze cenných papírů, která investuje do nemovitostí se zaměřením na Rakousko, Německo a region střední a východní Evropy. Portfolio nemovitostí společnosti S IMMO AG má hodnotu 2,7 miliardy EUR, přičemž přibližně 70 % tvoří komerční kancelářská, maloobchodní a hotelová aktiva a 30 % residenční aktiva.

K 30. září 2021 vlastní společnost S IMMO AG celkem 367 stálých nemovitostí s ročním hrubým nájemným ve výši 129,7 milionů EUR, GLA 1.307 tisíc m² a mírou obsazenosti ve výši 93 %.

K 31. březnu 2022 Skupina CPI PG přímo vlastní 16,1 % akcií společnosti S IMMO AG a nepřímo prostřednictvím kontrolního podílu ve společnosti IMMOFINANZ celkový podíl Skupiny CPI PG činí 42,6 %.

V srpnu 2021 představenstvo Společnosti schválilo plán na realizaci prodeje ve výši až 1 milionu EUR, přičemž výnosy jsou určené ke snížení zadluženosti a doplnění finančního profilu Skupiny CPI PG pro budoucí růst. Plán se skládá z aktiv napříč geografickými oblastmi Skupiny CPI PG, které byly obecně považovány za vedlejší a které by dosáhly velmi atraktivní ceny.

Na konci roku 2021 Skupina CPI PG podepsala prodejní smlouvy, které by přinesly hrubý výnos ve výši přibližně 700 milionů EUR, přičemž od té doby většinu těchto transakcí dokončila.

Některé z aktiv, které jsou součástí projektu, zahrnují:

- kancelářskou budovu České pojišťovny a BB Centrum E, sídlo společnosti ČEZ v Praze;
- tři maloobchodní prostory v České republice;
- portfolio šesti kancelářských budov v Berlíně a malá kancelářská budova v Ettlingenu;
- logistické prostory Airport City a malou kancelářskou budovu v Budapešti;
- pozemek v Lambratu, poblíž Milána, Itálie.

Od začátku roku 2022 navíc Skupina CPI PG podepsala další smlouvy o prodeji logistických prostor a pozemků Skupiny CPI PG v České republice v hodnotě téměř 200 milionů EUR.

Přehled portfolia nemovitostí

Skupina CPI PG je předním dlouhodobým investorem do nemovitostí generujících výnosy, převážně v České republice, Berlíně a Polsku. Pět klíčovými segmenty Skupiny CPI PG jsou kancelářské nemovitosti, maloobchodní nemovitosti, rezidenční nemovitosti, hotely a rezorty a portfolio doplňkových aktiv, které v roce 2021 vygenerovaly čistý zisk/ztrátu z podnikání ve výši 206 mil. EUR, 137 mil. EUR, 22 mil. EUR, 15 mil. EUR a 6 mil. EUR. Největšími sektory Skupiny CPI PG jsou kancelářské a maloobchodní nemovitosti, Skupina CPI PG však vlastní také hotely, rezidenční, zemědělské, průmyslové a logistické nemovitosti a drží pozemkovou banku především v České republice, jejíž největší segment se nachází v Praze. Přibližně 74 % nemovitostí Skupiny CPI PG se nachází v České republice, Německu a Polsku, zbývající nemovitosti se nacházejí v ostatních zemích střední, východní Evropy a západní Evropy.

Management se domnívá, že Skupina CPI PG byla k 31. prosinci 2021 jedním z největších vlastníků nemovitostí v Evropě s diverzifikovaným portfoliem nemovitostí v hodnotě 13.119 mil. EUR.

V srpnu 2021 Skupina CPI PG schválila plán na dokončení prodejů v hodnotě 1 mld. EUR v dalších šesti až dvanácti měsících s cílem snížit zadluženost a posílit finanční profil Skupiny CPI PG. Plán prodeje Skupiny CPI PG se zaměřil na aktiva, která nepatří k hlavnímu zaměření Skupiny CPI PG a která lze prodat za atraktivní ceny.

Dne 20. prosince 2021 CPI PG oznámila, že Skupina CPI PG podepsala smlouvy o prodeji vybraných aktiv, které měly přinést hrubý výtěžek ve výši přibližně 700 mil. EUR a čistý výtěžek ve výši přibližně 550 mil. EUR.

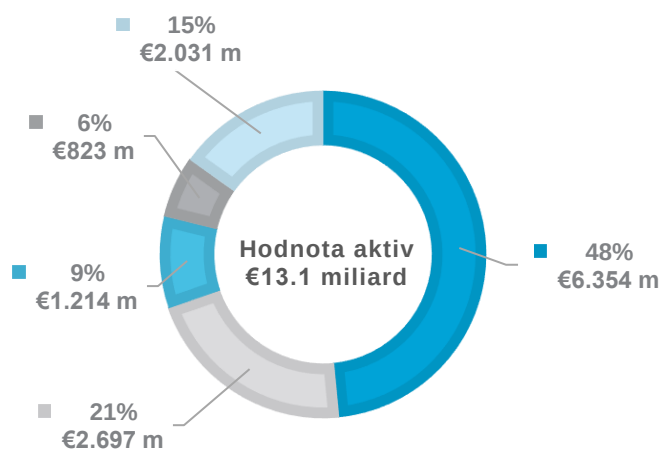
V následující tabulce jsou uvedeny některé informace o portfoliu nemovitostí Skupiny CPI PG k uvedeným datům:

Segment	Země	Ke dni 31. prosince 2021		Ke dni 31. prosince 2020	
		mil. €	Podíl (%)	mil. €	Podíl (%)
Kanceláře		6.354	48,4	5.336	51,7
	Německo	2.934	22,4	2.510	24,3
	Polsko	1.062	8,1	1.004	9,7
	Česká republika	890	6,8	916	8,9
	Globalworth	589	4,5	562	5,4
	Maďarsko	310	2,4	304	2,9
	Itálie	185	1,4	35	0,3
	Spojené království	-	-	6	0,1
	IMMOFINANZ	297	2,3	-	-
	S IMMO AG	87	0,7	-	-
Maloobchod		2.697	20,6	2.220	21,5
	Česká republika	1.498	11,4	1.586	15,4
	Maďarsko	227	1,7	219	2,1
	Polsko	159	1,2	162	1,6
	Slovensko	115	0,9	113	1,1
	Itálie	423	3,2	81	0,8
	Rumunsko	30	0,2	30	0,3
	Globalworth	31	0,2	29	0,3
	IMMOFINANZ	181	1,4	-	-
	S IMMO AG	34	0,3	-	-
Rezidenční		1.214	9,3	889	8,6
	Česká republika	733	5,6	515	5,0
	Spojené království	247	1,9	218	2,1

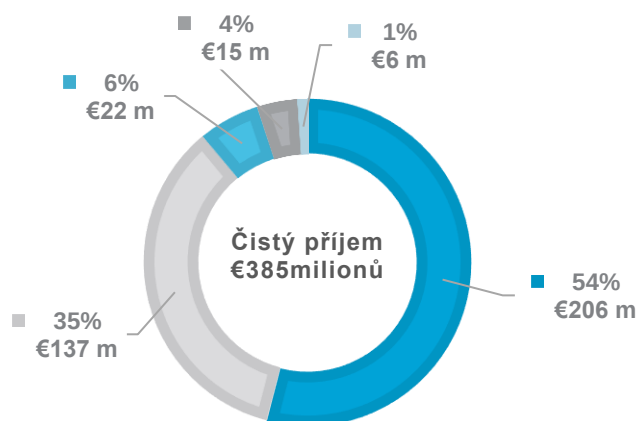
Segment	Země	Ke dni 31. prosince 2021		Ke dni 31. prosince 2020	
		mil. €	Podíl (%)	mil. €	Podíl (%)
	Francie	108	0,8	116	1,1
	Globalworth	14	0,1	29	0,3
	Itálie	51	0,4	12	0,1
	S IMMO AG	60	0,5	-	-
Hotely & Rezorty		823	6,3	749	7,3
	Česká republika	380	2,9	370	3,6
	Chorvatsko	168	1,3	164	1,6
	Švýcarsko	51	0,4	67	0,6
	Maďarsko	67	0,5	63	0,6
	Itálie	91	0,7	46	0,4
	Polsko	25	0,2	24	0,2
	Rusko	17	0,1	14	0,1
	S IMMO AG	15	0,1	-	-
	Slovensko	10	0,1	-	-
Doplňková aktiva		2.031	15,5	1.121	10,9
Pozemková banka		1.524	11,6	813	7,9
	Česká republika	973	7,4	683	6,6
	Itálie	347	2,6	-	-
	Německo	157	1,2	95	0,9
	Maďarsko	23	0,2	22	0,2
	Rumunsko	4	<0,1	11	0,1
	Polsko	-	-	2	<0,1
	Francie	-	-	0	<0,1
	S IMMO AG	4	<0,1	-	-
	Slovensko	14	0,1	-	-
Průmysl & Logistika		223	1,7	149	1,4
	Česká republika	131	1,0	74	0,7
	Maďarsko	55	0,4	40	0,4
	Globalworth	36	0,3	31	0,3
	Německo	2	<0,1	3	0,1
Zemědělství	Česká republika	121	0,9	111	1,1
Development		138	1,0	44	0,4
	Itálie	3	<0,1	22	0,2
	Česká republika	5	<0,1	15	0,1
	Maďarsko	5	<0,1	6	0,1
	Německo	3	<0,1	-	-
	Spojené království	67	0,5	-	-
	IMMOFINANZ	56	0,4	-	-
Jiné		25	0,2	4	0,1
Celkem		13.119	100	10.316	100

Níže uvedené diagramy ukazují hodnotu aktiv Skupiny CPI PG a čistého příjmu Skupiny CPI PG z obchodních činností v členění podle typu nemovitostí ke dni 31. prosince 2021:

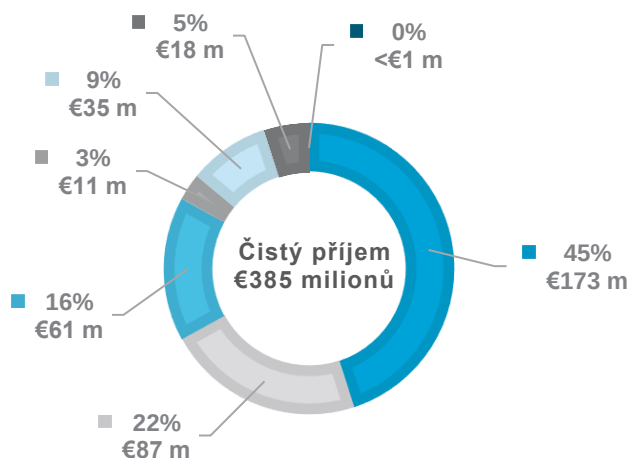
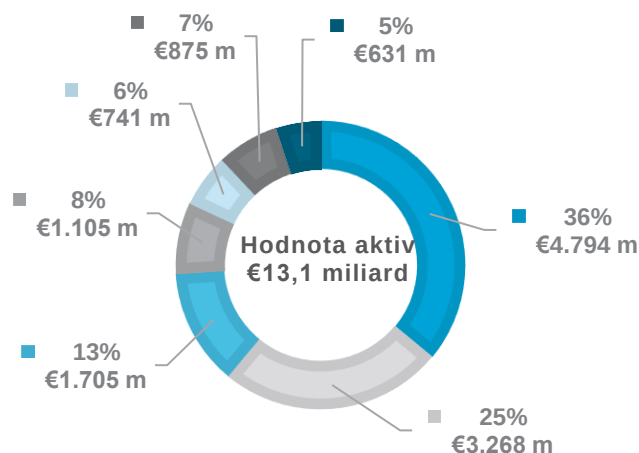
■ Kanceláře ■ Maloobchod ■ Rezidenční ■ Hotely & Rezorty ■ Doplnková aktiva



■ Kanceláře ■ Maloobchod ■ Rezidenční ■ Hotely & Rezorty ■ Doplnková aktiva



Níže uvedené diagramy ukazují hodnotu aktiv Skupiny CPI PG a čistého příjmu Skupiny CPI PG z obchodních činností v členění podle geografické oblasti ke dni 31. prosince 2021:



Poznámky:

- (1) „Ostatní země západní Evropy“ zahrnuje Francii, Švýcarsko a Velkou Británii.
- (2) „Ostatní země střední a východní Evropy“ zahrnuje Chorvatsko, Rumunsko, Slovensko a Rusko.
- (3) Údaje v těchto diagramech se mohou lišit v důsledku zaokrouhlení.
- (4) Údaje zahrnují hodnotu 30,3% podílu Skupiny ve společnosti Globalworth, 21,6% podílu v IMMOFINANZ a 12,4% podílu v S IMMO v členění podle podílu portfolia Globalworth (ke dni 31. prosince 2021), IMMOFINANZ (ke dni 30. června 2021) a S IMMO (ke dni 30. září 2021) podle geografické oblasti a segmentu.

K 31. prosinci 2021 byly nemovitosti Skupiny CPI PG oceněny v úhrnné hodnotě na 13.119 mil. EUR, ve srovnání s hodnotou 10.316 mil. EUR k 31. prosinci 2020. Nárůst oceněné hodnoty v tomto meziročním srovnání byl dán zejména akvizicemi nemovitostí v Itálii za 617 mil. EUR, 21,6% podílu ve společnosti IMMOFINANZ za 535 mil. EUR, 12,4% podílu ve společnosti S IMMO AG za 199 mil. EUR a nemovitosti v Londýně za 62 mil. EUR.

Kromě toho činily investiční výdaje a výdaje na development Skupiny CPI PG v daném roce 214 mil. EUR. Prodej činil 342 mil. EUR a zahrnoval prodej dvou nákupních středisek v České republice. Tržní hodnota vzrostla o 1.434 mil. EUR, přičemž kladné přecenění bylo zaznamenáno v téměř všech zemích a segmentech. Úhrnná hodnota nemovitostí Skupiny CPI PG k 31. prosinci 2020 byla oceněna na 10.316 mil. EUR, přičemž v meziročním srovnání k 31. prosinci 2019 to bylo 9.111 mil. EUR. Nárůst oceněné hodnoty v tomto časovém intervalu byl dán převážně akvizicemi ve výši 1.153 mil. EUR realizovanými Skupinou v roce 2020, zejména akvizicí šesti kancelářských nemovitostí ve Varšavě, dvou nemovitostí v Londýně, akvizice podílů ve společnosti Next RE (dříve Nova RE) a zvýšením podílu ve společnosti Globalworth. Dále byly vynaloženy investiční výdaje a výdaje na development (projekty určené jak k budoucímu pronájmu, tak k prodeji) ve výši 216 mil. EUR a prodeje ve výši 79 mil. EUR, především majetku ve Francii a v České republice a kancelářské nemovitosti na Slovensku. Došlo rovněž k mírnému poklesu reálné hodnoty o 58 mil. EUR, protože vedle kladného ocenění kancelářských a rezidenčních nemovitostí a pozemků byly záporně oceněny maloobchodní a hotelové nemovitosti, plus se projeví měnové vlivy, přestože v celém portfoliu byl zaznamenán nárůst.

Portfolio Skupiny CPI PG zahrnuje převážně aktiva generující příjmy. K 31. prosinci 2021 tvořila aktiva generující příjmy 87 % portfolia, tj. 11.458 mil. EUR, a zbývajících 13 %, tj. 1.662 mil. EUR, připadalo na pozemkovou banku a development (2020: 8 %, tj. 857 mil. EUR; 2019: 10 %, tj. 895 mil. EUR).

K 31. prosinci 2021 sestávalo 100 %, tj. 1.524 mil. EUR, pozemkové banky z aktiv nevytvářejících příjmy a 5,1 % aktiv pozemkové banky bylo zatíženo na základě dohod o financování.

Hodnota nemovitostí

K 31. prosinci 2021 představovalo deset nemovitostí Skupiny CPI PG, které generují nejvyšší příjmy, 16,7 % celkového portfolia nemovitostí. Tabulka níže uvádí informace o deseti nemovitostech Skupiny CPI PG, které k 31. prosinci 2021 generují nejvyšší příjmy podle hodnoty:

	Místo	Hodnota ke dni 31. prosince 2021	Hodnota ke dni 31. prosince 2021	GLA
		mil. €	%	
Maximo	Řím, Itálie	306	2,3	(tis.) m ² 61
Warsaw Financial Centre	Varšava, Polsko	289	2,2	50
Eurocentrum	Varšava, Polsko	258	2,0	85
Quadrio	Praha, Česká republika	257	2,0	25
Helmholtzstraße 2-9	Berlín, Německo	219	1,7	45
Franklinstraße	Berlín, Německo	209	1,6	35
Reuchlinstraße 10-11	Berlín, Německo	199	1,5	49
Gustav-Meyer-Allee 25	Berlín, Německo	157	1,2	75
Olympia Plzeň	Plzeň, Česká republika	155	1,2	41
Zlatý Anděl	Praha, Česká republika	140	1,1	21
Celkem		2.192	16,7	487

Poznámka:

(1) Nezahrnuje hodnotu samostatných pozemkových bank a projektů výstavby.

Míra výběru nájemného (Collection rate)

Dopad pandemie Covid-19 na inkaso nájemného ve Skupině byl v roce 2021 mírný. Skupina CPI PG fakturovala a inkasovala nájemné v naprosté většině svého portfolia obvykle. Kvalita kancelářských aktiv a nájemců Skupiny CPI PG v Berlíně, Praze a Varšavě znamenala, že nájemci nadále hradili nájemné bez přerušení. Síla českého trhu s bydlením znamenala, že výběr nájemného z rezidenčních nemovitostí probíhalo normálně. V oblasti maloobchodu bylo přibližně 50 % maloobchodních jednotek Skupiny CPI PG během pandemie považováno za nezbytné a mnoho z nich mělo vysoké tržby. Pomoc státu v oblasti maloobchodu byla rychlá a účinná. Největší problém představovaly hotely, nicméně Skupina CPI PG dokázala tyto náklady účinně řídit.

Míra úspěšnosti výběru nájemného ve Skupině za celý rok činila 96,6 % před slevami a 99,3 % po slevách.

Celkové slevy dohodnuté Skupinou za rok 2021 činily 11,5 mil. EUR, což je méně než 3 % hrubých příjmů Skupiny CPI PG z pronájmů.

Následující tabulka shrnuje míru úspěšnosti výběru nájemného Skupiny CPI PG v období končícím rokem 2021.

	Před slevami	Po slevách
Skupina CPI PG	96,6 %	99,3 %
Kanceláře	98,7 %	99,1 %
Maloobchod	92,2 %	99,6 %
Rezidenční.....	99,4 %	99,4 %
Průmysl & Logistika	100 %	100 %

Míra obsazenosti a profil doby trvání nájemních smluv

Skupina CPI PG celkově zaznamenává vysokou míru obsazenosti svých nemovitostí. V roce končícím 31. prosince 2021 se průměrná míra obsazenosti nemovitostního portfolia Skupiny CPI PG zvýšila na 93,8 % ve srovnání s 93,7 % v roce 2020 a 94,3 % v roce 2019.

V následující tabulce jsou uvedeny informace o míře obsazenosti nemovitostí Skupiny CPI PG v uvedených obdobích:

	Ke dni 31. prosince		
	2021	2020	2019
	% obsazenosti		
Skupina CPI PG	93,8	93,7	94,3
Kanceláře	91,9	92,4	93,2
Maloobchod	97,0	96,7	96,8

Níže uvedená tabulka uvádí profil doby trvání nájemních smluv (v %) v nemovitostech Skupiny CPI PG ke dni 31. prosince 2021:

	Ke dni 31. prosince					
	2022	2013	2024	2025	2026	2027+
Skupina CPI PG	12	19	18	13	13	26
Kanceláře	9	12	12	7	7	12
Maloobchod	3	7	6	6	6	13

Níže uvedená tabulka uvádí přehled váženého průměru neukončeného nájmu (WAULT) Skupiny CPI PG podle zemí a segmentu za uvedená období:

Segment	Země	Vážený průměr neuplynulých dob nájmu	
		2021	2020
		Roky	
Kanceláře	Německo	3,2	3,5
	Polsko	3,0	2,9
	Česká republika.....	4,7	4,9
	Maďarsko.....	3,0	2,8
		3,5	3,5
Maloobchod	Česká republika.....	4,1	3,6
	Itálie	7,0	4,8
	Maďarsko	2,9	3,0
	Polsko	4,1	3,9
		4,5	3,7
Skupina CPI PG celkem		3,8	3,6

Základna nájemců

Skupina CPI PG má různorodou základnu nájemců. V roce končícím 31. prosince 2021 představovala úhrnná výše nájemného hrazeného deseti největšími nájemci Skupiny CPI PG 10,1 % z celkových příjmů nájemného, které Skupina CPI PG obdržela, ve srovnání s 11,5 % z celkových příjmů nájemného, které Skupina CPI PG obdržela v roce 2020. Následující tabulka uvádí informace o nejvýznamnějších nájemcích Skupiny CPI PG podle výše uhrazeného nájemného ke dni a v roce končícím 31. prosince 2021.

Ke dni 31. prosince 2021		
Nájemné z nemovitostí Skupiny CPI PG celkem	Nájemné	Vážený průměr neuplynulých dob nájmu

	(%)	mil. €	(roky)
AHOLD Czech Republic.....	1,8	7,7	5,7
Tesco.....	1,5	6,7	6,1
ČEZ.....	1,1	4,8	5,2
OVS.....	1,0	4,4	4,9
BILLA.....	0,9	3,8	3,2
Siemens.....	0,9	3,8	5,5
Penny Market.....	0,9	3,8	12,5
Continental Automotive Czech Republic	0,7	3,2	13,3
dm-drogerie markt.....	0,7	3,2	3,2
WPP.....	0,7	3,1	16,8
Celkem	10,1	44,3	7,1

10.1 Sektory

Kanceláře

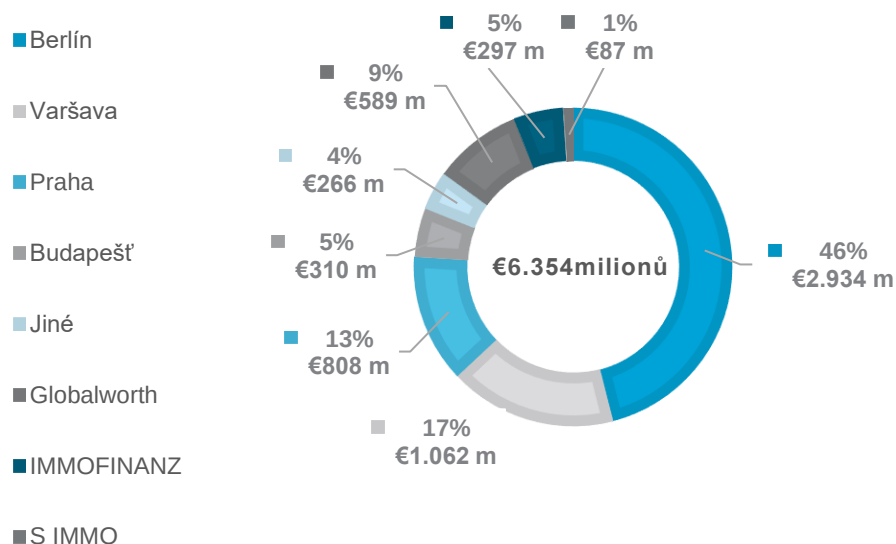
Celková hodnota segmentu kancelářských budov se zvýšila o 19 % z 5.336 mil. EUR v roce 2020 na 6.354 mil. EUR v roce 2021, a to především díky nedávným investicím do IMMOFINANZ a S IMMO AG.

Na konci roku 2021 činila hodnota kancelářského portfolia Skupiny CPI PG ve Varšavě 1.062 mil. EUR, díky čemuž se Skupina CPI PG etablovala jako lídr na tomto trhu.

Čistý příjem z pronájmů se v roce 2021 zvýšil o 5 % na 207 mil. EUR (dle účetní závěrky za rok 2021), zejména díky pokračujícímu zlepšování srovnatelného nájemného, akvizicím a přínosů z developerských projektů v Praze, Berlíně a Budapešti, které byly dokončeny v průběhu roku.

Obsazenost v roce 2021 mírně poklesla na 91,9 %. Prakticky všechny kancelářské segmenty zaznamenaly vyšší obsazenost, zatímco Budapešť zaznamenala pokles související se dvěma nájemci. Skupina CPI PG dosáhla mírného nárůstu obsazenosti v Praze, Berlíně a Varšavě, vzhledem k tomu, že poptávka zůstala silná a stabilní.

Následující diagram uvádí přehled portfolia kancelářských nemovitostí Skupiny CPI PG k 31. prosinci 2021.



Následující tabulka uvádí přehled portfolia kancelářských nemovitostí Skupiny CPI PG k 31. prosinci 2021 a 2020:

	Ke dni 31. prosince 2021				Ke dni 31. prosince 2020			
	Hodnota (mil. €)	Obsazenost (%)	GLA (m ²)	Počet nemovitostí	Hodnota (mil. €)	Obsazenost (%)	GLA (m ²)	Počet nemovitostí
Berlín	2.934	92,5	903.000	46	2.471	91,3	896.000	46
Varšava	1.062	95,1	316.000	14	998	94,7	316.000	14
Praha	808	94,8	256.000	18	834	92,8	295.000	20
Budapešť	310	85,2	131.000	8	303	93,5	130.000	8
Jiné	266	77,7	153.000	17	168	87,4	100.000	10
Globalworth	589	-	-	-	562	-	-	-
IMMOFINANZ	297	-	-	-	-	-	-	-
S IMMO AG	87	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	6.354	91,9	1.759.000	103	5.336	92,4	1.737.000	98

Portfolio kancelářských nemovitostí v Berlíně

Berlínské kancelářské portfolio Skupiny CPI PG drží dceřiná společnost Skupiny CPI PG, GSG Berlin. GSG Berlin je předním poskytovatelem kancelářských a obchodních prostor s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 903.000 m² ke dni 31. prosince 2021. GSG Berlin působí v realitách již více než 50 let. Více informací viz „-Historie“. GSG Berlin je jedním z největších poskytovatelů *Gewerbefhof* nemovitostí v Berlíně, které jsou obvykle vysoce integrované a multifunkční komplexy, které zahrnují kombinaci kancelářských budov, lehkého průmyslu, provozovny služeb s přidanou hodnotou, komunitních prostor a infrastruktury, obvykle zaměřených na malé a středně velké podniky, spolu s malým počtem bytových jednotek. Základnu nájemců GSG Berlin tvoří přibližně 2 000 nájemců, kteří jsou v mnoha případech malými a středně velkými podniky.

Berlínské portfolio kancelářských nemovitostí Skupiny CPI PG je rozděleno do tří hlavních skupin:

- *Kreuzberg*, zahrnující aktiva nacházející se ve Friedrichshain-Kreuzbergu - centrální obchodní čtvrti oblíbené u technologických podniků a start-upů s vysokou poptávkou po prostorách;
- *Rest-West*, zahrnující aktiva nacházející se v několika západních čtvrtích Berlína, v minulosti většinou oblíbených mezi nájemci z řad průmyslových podniků, přičemž tyto budovy prošly během posledních deseti let změnou využívání, vzhledem k tomu, že nájemců z řad výrobního sektoru ubylo a naopak vzrostla poptávka ze strany nájemců z oblasti služeb, technologií a kreativních odvětví; a
- *Econoparks*, zahrnující objekty ve východních částech Berlína s dobrým spojením s vnitřním městem a dostatkem prostoru, který umožňuje nájemcům přizpůsobit plochy svým obchodním a rozvojovým potřebám.

Celková hodnota portfolia se zvýšila o 18,8 % z 2.471 mil. EUR v roce 2020 na 2.934 mil. EUR v roce 2021, které bylo podpořeno dalším pozitivním přeceněním. K tomuto nárůstu nejvíce přispěly Rest-West a Econoparks, vzhledem k jejich mimořádně dobrým výsledkům v roce 2021.

Obsazenost se mírně zvýšila na 92,5 % v roce 2021 oproti 91,3 % obsazenosti v roce 2020. Část neobsazených prostor v portfoliu se týkala prostor strategicky uvolněných pro rekonstrukci s cílem podpořit schopnost Skupiny CPI PG zajistit si v budoucnu vyšší nájemné. Od konce roku 2020 se obsazenost v portfoliu Rest-West Skupiny CPI PG zvýšila, přičemž v Econoparks došlo k mírnému nárůstu a v Kreuzbergu k mírnému poklesu.

Po zpomalení v roce 2020 se zvýšila pronajímatelská aktivita napříč celým portfoliem. Skupina CPI PG v průběhu roku 2021 podepsala velký počet nájemních smluv s podstatně vyšší úrovní nájemného. V roce 2021 podepsala Skupina CPI PG nové nájemní smlouvy, rozšíření a prodloužení současných nájemních smluv na více než 107.000 m² pronajímatelné plochy, přičemž základní nájemné vzrostlo v průměru o téměř 45 %.

V roce 2021 vzrostlo srovnatelné nájemné v celém portfoliu o 9,1 %, zatímco v roce 2020 se zvýšilo o 5,7 %. Tento růst byl kladný ve všech klastrech portfolia.

Čisté příjmy z pronájmů se v roce 2021 ve srovnání s rokem 2020 zvýšily o 8,7 % na 85,3 mil. EUR, a to především díky organickému růstu srovnatelného nájemného v kombinaci s přínosem projektů dokončených ke konci roku 2020 (*Benjamin* a *Prinzessinnenstraße*) a 2021 (*Torhaus*).

Následující tabulka uvádí údaje o berlínském kancelářském portfoliu Skupiny CPI PG ke dni 31. prosince 2021:

	Počet nemovitostí	Hodnota (mil.) €	Obsazenost %	GLA (tis.) m ²
Rest-West.....	15	1.435	93,6	434
Kreuzberg.....	26	1.112	91,1	210
Econoparks.....	5	387	92,4	259
Skupina CPI PG.....	46	2.934	92,5	903

GSG Berlin působí jako poskytovatel komplexních služeb v oblasti nemovitostí, který svým nájemcům nabízí řadu služeb s vysokou přidanou hodnotou (např. stavební práce, výzdobu kanceláří a IT software na míru), čímž zvyšuje atraktivitu svých nemovitostí. Celkovou strategií společnosti GSG Berlin je zaměřit se na své stávající portfolio a pokračovat v optimalizaci nájemného a obsazenosti tohoto portfolio. Kromě svých hlavních činností v oblasti investic do nemovitostí založila společnost GSG Berlin řadu klíčových dceřiných společností, které poskytují podpůrné služby, včetně společnosti GSG Solar Berlin GmbH (**GSG Solar**), která pronajímá plochy na střechách různých nemovitostí společnosti GSG Berlin a instaluje solární panely za účelem výroby solární energie, kterou dále prodává do veřejné sítě. GSG Solar je největším výrobcem solární energie v Berlíně a vlastní 45.000 m² fotovoltaické plochy, která se rozkládá na 29 nemovitostech a 65 samostatných budovách. Roční výroba energie z obnovitelných zdrojů činila 4.957 MWh, což v roce 2021 představovalo úsporu 2.017 t CO₂ eq.

Pražské kancelářské portfolio

Hodnota pražského kancelářského portfolio skupiny se snížila o 3,1 % na 808 mil. EUR na konci roku 2021 z 834 mil. EUR na konci roku 2020. Důvodem byl prodej kanceláří České pojišťovny.

Obsazenost pražského kancelářského portfolio se v roce 2021 meziročně zvýšila o 2 % na 94,8 %. Tento nárůst byl důsledkem pronájmu zbývajících prostor společností Wolt a Kantar v rámci rozsáhlé rekonstrukce budovy Bubenská 1, kterou Skupina CPI PG realizovala, což vedlo k plné obsazenosti kancelářských prostor v budově. Skupina CPI PG rovněž pronajala významnou část zbývajících prostor v budově MAYHOUSE. Kromě toho bylo prodlouženo několik významných nájemních smluv, včetně nájemní smlouvy se společností NN Management jako stěžejním nájemcem v budově Zlatý Anděl.

Čistý příjem z pronájmů v České republice vzrostl o 3 % na 43 mil. EUR (ve smysle účetních výkazů za rok 2021), a to zejména díky přínosu budovy Bubenská 1 v kombinaci s odolávající obsazeností a srovnatelným nájemným ve zbytku portfolio.

V průběhu roku 2021 byla Skupina CPI PG schopna pokračovat v uzavírání nových nájemních smluv za výhodných podmínek. V průběhu roku Skupina CPI PG podepsala nové nájemní smlouvy, rozšíření a prodloužení na více než 56.000 m², s průměrným nárůstem stávajícího základního nájemného o více než 2 %.

Varšavské kancelářské portfolio

Hodnota varšavského kancelářského portfolio překročila v roce 2021 1 miliardu EUR, a to především díky pozitivní pronajímatelské aktivitě a mírně vyšší míře obsazenosti na konci roku 2021 ve srovnání s koncem roku 2020. Na konci roku 2021 portfolio zahrnovalo 14 nemovitostí a 316.000 m² ploch, což z něj podle vedení činí největšího pronajímatele kancelářských prostor ve městě.

Čistý příjem z pronájmů v roce 2021 vzrostl o 5,2 % na 54 mil. EUR, což bylo dáno především zlepšením pronajímatelské činnosti. Srovnatelné nájemné v celém portfoliu navíc zůstalo stabilní.

V roce 2021 Skupina CPI PG uzavřela nové nájemní smlouvy, rozšíření a prodloužení na téměř 75.000 m² plochy s průměrným nárůstem celkového nájemného o 14,5 %.

Budapešťské kancelářské portfolio

Hodnota budapešťského kancelářského portfolio zůstala na konci roku 2021 relativně stabilní a činila 310 mil. EUR.

Obsazenost budapešťského kancelářského portfolio v roce 2021 klesla na 85,2 % z 93,5 % v roce 2020. Důvodem bylo především opuštění pronajímaných prostor dvěma významnými nájemci v důsledku vypršení jejich nájemních smluv a reorganizace regionálních provozů nájemce - Vodafone v Arena Corner a LogMeln v Andrassy 9. Skupina CPI PG očekává, že tento pokles obsazenosti bude dočasný - v Andrassy 9 již Skupina CPI PG podepsala nájemní smlouvy na rok 2021 se třemi nájemci, kteří zaplní většinu prostor uvolněných společnostmi LogMeln, a rovněž uzavřela dvě nové nájemní smlouvy na rok 2022. V Arena Corner Skupina CPI PG v současné době vede jednání s nájemci ohledně uvolněných prostor.

Čistý příjem z pronájmů v roce 2021 mírně klesl na 18,5 mil. EUR. Srovnatelné nájemné bylo fakticky stabilní a celkové nájemné vzrostlo přibližně o 4 %.

Skupina CPI PG v roce 2021 podepsala nové nájemní smlouvy, rozšíření a prodloužení na téměř 32 000 m² plochy.

Maloobchod

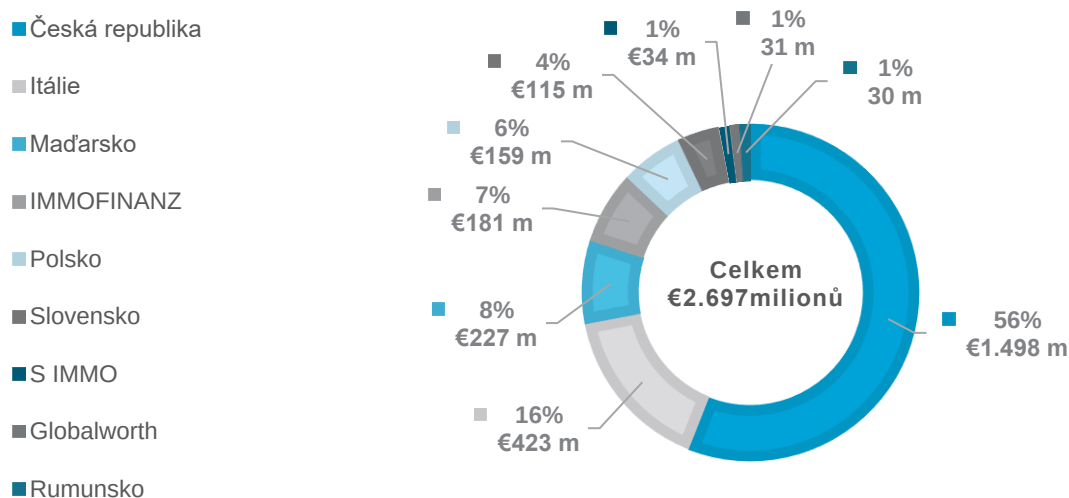
Shrnutí maloobchodního segmentu

Celková hodnota maloobchodního segmentu vzrostla na konci roku 2021 na 2.697 mil. EUR z 2.200 mil. EUR na konci roku 2020, a to hlavně díky akvizici obchodního centra Maximo v Římě (Itálii), které bylo v říjnu 2020 otevřeno jako první nové obchodní centrum v Římě po více než 15 letech. Maximo se pyšní téměř stoprocentní obsazeností a lokalitou o rozloze 60.578 m² podél ulice Via Laurentina v jižní části Říma. Akvizice vznikla restrukturalizací úvěrů poskytnutých UniCredit italskému rodinnému podniku.

Čistý příjem z pronájmů se pro rok 2021 rovněž zvýšil o 12 %, a to ze 123,1 mil. EUR v roce 2020 na 137,9 mil. EUR v roce 2021. Došlo k tomu především díky stabilní obsazenosti a omezeným slevám, silnému srovnatelnému nájemnému a přínosům z Itálie.

Obsazenost celého segmentu zůstala po celý rok 2021 stabilní, a to navzdory četným lockdownům a dlouhodobému uzavření nepodstatných maloobchodních prostor, zejména v první polovině roku 2021. Na konci roku 2021 činila obsazenost maloobchodního portfolia 97 %. V České republice byla nájemcům po celou dobu pandemie poskytována státní podpora za účelem úhrady nájemného a na podporu mezd. Kromě toho byla značná část maloobchodního portfolia Skupiny CPI PG považována za nezbytnou a nebyla nikdy uzavřena.

Následující diagram uvádí přehled portfolia maloobchodních nemovitostí Skupiny CPI PG ke dni 31. prosince 2021.



Následující tabulka uvádí informace o maloobchodním segmentu Skupiny CPI PG v uvedených obdobích:

	Ke dni 31. prosince 2021				Ke dni 31. prosince 2020			
	Hodnota (mil. €)	Obsazenost (%)	GLA (m ²)	Počet nemovitostí	Hodnota (mil. €)	Obsazenost (%)	GLA (m ²)	Počet nemovitostí
Česká republika.....	1.586	96,7	636.000	122	1.498	96,3	595.000	121
Maďarsko	219	95,5	139.000	7	227	93,9	138.000	7
Polsko.....	162	95,4	68.000	8	159	97,8	68.000	8
Slovensko.....	113	98,0	77.000	15	115	99,9	76.000	15
Itálie	81	100,0	12.000	3	423	99,8	82.000	5
Rumunsko	30	100,0	11.000	1	30	100,0	11.000	1
Globalworth	29	–	–	–	31	–	–	–
IMMOFINANZ.....			–	–	181			
S IMMO AG			–	–	34			
Celkem	2.220	96,7	943.000	156	2.697	97,0	970.000	157

Maloobchodní portfolio v České republice

Maloobchodní portfolio Skupiny CPI PG v České republice se zaměřuje na nákupní centra, samoobsluhy (*convenience stores*), maloobchodní (retailové) parky a supermarkety. Zatímco v Praze má Skupina CPI PG významný počet vysoce kvalitních nemovitostí, největší část maloobchodního portfolia v České republice se nachází mimo Prahu a je zaměřena na regionálně dominantní projekty.

V roce 2021 vzrostl čistý příjem z pronájmu maloobchodních prostor v České republice z 88,1 mil. EUR na 89,6 mil. EUR, což odráží zejména stabilní obsazenost a vyšší nájemného plus mírně sníženou úroveň slev poskytovaných nájemcům. U srovnatelného nájemného došlo k pozitivnímu vývoji, který byl podpořen solidní pronajimatelskou aktivitou, jednorázovými slevami poskytnutými vybraným nájemcům, kteří potřebovali podporu, a odolávajícími výsledky nájemců v maloobchodních parcích, hypermarketech a supermarketech Skupiny CPI PG. Snížení nájemného bylo většinou poskytnuto v první polovině roku 2021, kdy v zemi probíhaly nejintenzivnější lockdowny.

Míra obsazenosti se na konci roku 2021 mírně snížila, ale stále zůstala na vysoké úrovni 96,3 %, a to i v obchodních centrech, kde obsazenost zůstala na úrovni 95,7 %. Obsazenost v maloobchodních parcích, supermarketech a hypermarketech Skupiny CPI PG k uvedenému datu činila 100 %.

Rezidenční segment

Rezidenční portfolio v České republice

Rezidenční portfolio Skupiny CPI PG v České republice je druhým největším portfoliem rezidenčních nemovitostí v České republice. V roce 2021 tvořila tato podnikatelská činnost čistý příjem z pronájmů ve výši 20 mil. EUR, což představuje 30% nárůst oproti roku 2020, a to díky rostoucí obsazenosti a růstu srovnatelného nájemného v kombinaci s výrazným snížením nákladů na provoz nemovitostí.

Strategií Skupiny CPI PG je udržet portfolio jako zdroj stabilního cash flow. Hodnota portfolia rezidenčních nemovitostí vzrostla za rok 2021 o 218 mil. EUR na 733 mil. EUR díky zlepšující se míře obsazenosti a silné poptávce na straně investorů.

Obsazenost se zvýšila z 92,9 % na konci roku 2020 na 95,7 % na konci roku 2021. Ke zlepšení obsazenosti přispěly významné investice do zlepšení celkové kvality aktiv před jejich opětovným pronájmem. V roce 2021 bylo nad rámec vrácených jednotek zrekonstruováno dalších 244 jednotek. Celkově došlo k odstranění 189 jednotek.

V následující tabulce jsou uvedeny údaje o rezidenčním portfoliu Skupiny CPI PG v České republice ke dni 31. prosince 2021:

	Počet jednotek	Počet pronajatých jednotek	Hodnota (mil. €)	Obsazenost* (%)
Praha	463	447	100	96,5
Ostravský kraj	4.133	3.894	244	94,2
Ústecký kraj	4.989	4.752	248	95,2
Liberecký kraj	2.018	2.007	133	99,5
Středočeský kraj	77	76	9	98,7
Skupina CPI PG	11.680	11.176	733	95,7

* Obsazenost na základě pronajatých jednotek.

Rezidenční portfolio ve Velké Británii

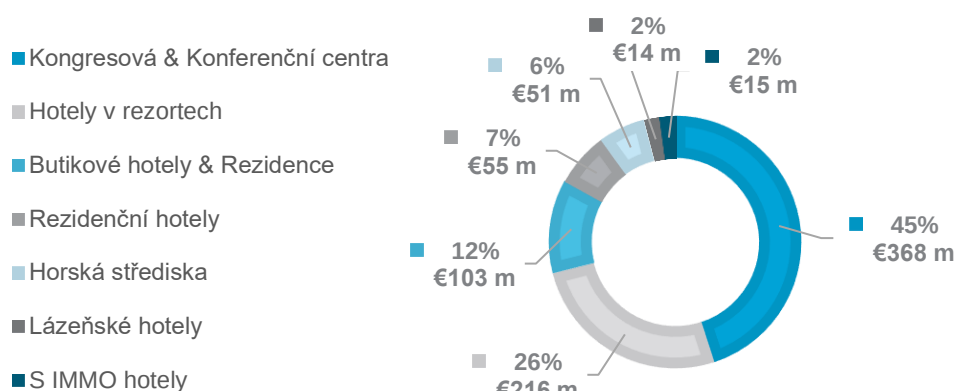
Skupina CPI PG získala svou první rezidenční nemovitost ve Velké Británii v roce 2018 a další dvě nemovitosti v roce 2019. Ve třetím kvartálu roku 2020 Skupina CPI PG dokončila dvě menší akvizice, které doplňují stávající britskou rezidenční platformu, v obou případech v Londýně - St. Mark's Court, 24 bytů situovaných v St. John's Wood a Metrogate House, tři řadové nemovitosti v South Kensington. Kupní ceny za St. Mark's Court i Metrogate House se pohybovaly pod hranicí 1,000 liber za metr čtvereční, což v těchto lokalitách představuje výjimečnou hodnotu. V první polovině roku 2021 Skupina CPI PG získala nedávno vyřazenou centrální policejní stanici ve West Endu na adrese Savile Row 27, která má výměru 60,000 čtverečních stop na devíti podlažích. Skupina CPI PG má v úmyslu tyto nemovitosti časem zrekonstruovat.

Hodnota rezidenčního portfolio ve Velké Británii v roce 2021 stoupla na 247 mil. EUR. Čistý příjem z pronájmů se zvýšil na 2,7 mil. EUR, a to především díky celoročnímu přínosu nemovitostí pořízených v průběhu roku 2020.

Hotely a rezorty

Skupina CPI PG je jedním z největších vlastníků a developerů hotelů ve střední Evropě a působí v několika segmentech: Kongresová a konferenční centra, Hotely v rezortech, Butikové hotely a rezidence, Rezidenční hotely, Horská střediska a Lázeňské hotely. Portfolio hotelů Skupiny CPI PG v současné době zahrnuje 43 hotelů a jednu nemovitost ve švýcarských Alpách. Toto různorodé portfolio zahrnuje síť čtyřhvězdičkových konferenčních a kongresových center Clarion a rovněž resortních hotelů. Portfolio hotelů a resortů Skupiny CPI PG zahrnuje 5 pětihvězdičkových a 29 čtyřhvězdičkových hotelů. Resortní hotely se nacházejí na hlavním chorvatském ostrově Hvar, přičemž ostatní hotely se nacházejí v hlavních a velkých městech České republiky, Maďarska, Polska, Itálie a Ruska.

Následující diagram uvádí přehled hotelů a resortů Skupiny CPI PG podle typu nemovitostí ke dni 31. prosince 2021:



Následující tabulka uvádí informace o portfoliu hotelů a resortů Skupiny CPI PG ke dni 31. prosince 2021:

Ke dni 31. prosince 2021

	Počet nemovitostí	Hodnota (mil. €)	Hotelové pokoje	Meziroční změna příjmů na dostupný pokoj (%)	Meziroční průměrná denní změna (%)
Česká republika ⁽¹⁾	23	380	4.476	13	7
Chorvatsko	7	168	1.153	83	35
Maďarsko	4	67	394	44	(13)
Itálie	5	91	590	(43)	(23)
Polsko	2	25	107	40	8
Rusko	1	17	83	19	(19)
Švýcarsko	1	51	-	-	-
Slovensko ⁽¹⁾	-	10	222	(29)	(8)
S IMMO AG	-	15	-	-	-
Skupina CPI PG	44	823	7.025	42	19

Poznámka:

⁽¹⁾ Údaj pro Českou republiku a Slovensko zahrnuje hotely, které Skupina CPI PG provozuje, avšak nevlastní.

V roce 2021 se hodnota portfolia hotelů a resortů Skupiny CPI PG zvýšila na 823 mil. EUR ze 749 mil. EUR na konci roku 2020.

Hotelové příjmy generované Skupinou CPI PG v roce 2021 činily celkem 66,4 mil EUR, jenž představuje meziroční nárůst o více než 52 %. Toto bylo způsobeno oživením poptávky v roce 2021 a opětovným otevřením nemovitostí za účelem pořádání speciálních akcí. V roce 2021 činila průměrná obsazenost celého portfolia 24 %², což představuje zlepšení v porovnání oproti roku 2020 o 5 %.

Vzhledem k tomu, že v Evropě došlo dne 1. července 2021 k uvolnění cestovních omezení v souvislosti se zavedením očkovacího pasu, Skupina CPI PG zaznamenala oživení poptávky u cestujících a rezervací pro skupiny a akce. Rekreační destinace a lázeňské hotely Skupiny CPI PG zaznamenaly v roce 2021 prudké oživení. Pražské městské a kongresové hotely Skupiny CPI PG začaly také zaznamenávat více firemních cestujících a akcí typu MICE (tj. meetings (setkání), incentives (motivační pobyty), conventions/conferences (kongresy/konference), exhibitions/events (výstavy/akce)).

V průběhu roku si Skupina CPI PG zachovala flexibilitu a kontrolu nad svou nákladovou základnou. Na počátku lockdownu kvůli Covid-19 zavedla Skupina CPI PG rychle úspěšná opatření, včetně seskupení funkcí, snížení počtu zaměstnanců a křížového využívání zaměstnanců napříč nemovitostmi. Za celý rok 2021 se čisté příjmy z hotelových služeb vrátily do kladných čísel ve výši 14 mil. EUR oproti ztrátě ve výši 3 mil. EUR v roce 2020.

Portfolio doplňkových aktiv

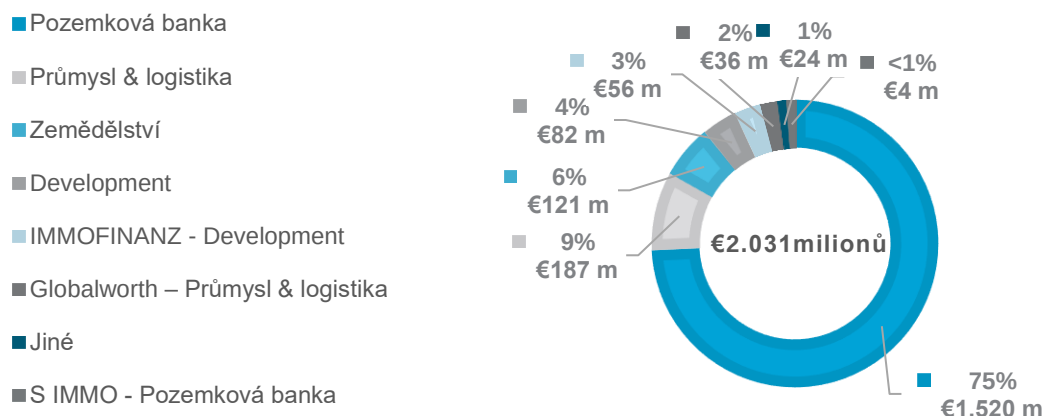
Segment doplňkových aktiv Skupiny CPI PG tvoří pozemky v pozemkových bankách v České republice, Berlíně a Itálii, vybrané developerské projekty a menší portfolia, která doplňují celkovou strategii Skupiny CPI PG, jako jsou například logistická aktiva v Maďarsku.

V České republice dosahuje hodnota nemovitostí v pozemkových bankách přes 973 mil. EUR. Větší část pozemkové banky se nachází v Praze a týká se především Bubnů, území o rozloze 201.000 m², které má strategickou polohu v blízkosti centra města a kde Skupina CPI PG nedávno dokončila přestavbu své vlajkové lodi - kanceláří Bubenská 1. Většina zbývajících částí pozemkové banky v České republice se týkala brněnské Nové Zbrojovky, kde Skupina CPI PG dokončuje regeneraci a přestavbu jednoho z největších brownfieldů v Brně a kde nedávno dokončila první kancelářskou budovu v nové čtvrti ZET.office.

V Berlíně Skupina CPI PG vlastní pozemky v rámci pozemkové banky, které se nacházejí v atraktivních lokalitách a jejichž hodnota v současné době dosahuje 157 mil. EUR. To skýtá příležitosti k rozšíření a developmentu s nízkou mírou rizika.

² Mimo resortů na Hvaru, které jsou provozovány jen v sezóně.

Následující diagram uvádí přehled portfolia doplňkových aktiv Skupiny CPI PG podle hodnoty k 31. prosinci 2021:



Níže uvedené tabulky uvádějí informace o portfoliu doplňkových aktiv Skupiny CPI PG v uvedených obdobích:

Ke dni 31. prosince 2021

	Hodnota (mil. €)	Obsazenost (%)	GLA (m ²)	Potenciální GLA (m ²)	Potenciální GSA (m ²)	Výměra pozemku (m ²)	Počet nemovitostí
Pozemková banka.....	1.520	-	-	-	-	24.917.000	-
Průmysl & logistika.....	187	97,3	189.000	-	-	-	21
Zemědělství.....	121	-	-	-	-	230.347.000*	-
Development.....	82	-	-	6.000	16.000	-	8
IMMOFINANZ – Development.....	56	-	-	-	-	-	-
Globalworth – Průmysl & logistika....	36	-	-	-	-	-	-
Jiné.....	24	-	-	-	-	-	2
S IMMO AG.....	4	-	-	-	-	-	-
Celkem.....	2.031	97,3	189.000	6.000	16.000	255.264.000	31

Ke dni 31. prosince 2020

	Hodnota (mil. €)	Obsazenost (%)	GLA (m ²)	Potenciální GLA (m ²)	Potenciální GSA (m ²)	Výměra pozemku (m ²)	Počet nemovitostí
Pozemková banka.....	813	-	-	-	-	21.425.000	-
Průmysl & logistika.....	117	93,7	198.000	-	-	-	20
Zemědělství.....	111	-	-	-	-	232.469. 000*	-
Development.....	44	-	-	-	18.000	-	7
IMMOFINANZ – Development.....	-	-	-	-	-	-	-
Globalworth – Průmysl & logistika....	31	-	-	-	-	-	-
Jiné.....	4	-	-	-	-	-	-
S IMMO AG.....	-	-	-	-	-	-	-
Celkem.....	1.121	93,7	198.000	-	18.000	253.594.000	27

* Poznámka: Zahnuje zemědělskou půdu, kterou Skupina CPI PG provozuje, avšak nevlastní.

10.2 Přehled finančních a provozních výsledků

Skupina CPI PG udržuje obezřetnou finanční politiku. Měnová a úroková rizika vyplývající z operací, finančních aktiv a závazků Skupiny CPI PG jsou pečlivě řízena a zmírňována pomocí řady zajišťovacích nástrojů. Úvěrové

riziko spojené s nájemci je řízeno pomocí řady opatření včetně úvěrového ratingu. Skupina CPI PG má silné úvěrové ukazatele podpořené ratingy investičního stupně, dluhový profil s dlouhou dobou splatnosti, silnou likviditu díky hotovosti a velkému revolvingovému úvěru od deseti bank, který je splatný v roce 2026, a přístup k mnoha zdrojům kapitálu, včetně mezinárodních dluhopisů vydaných v různých jurisdikcích v rámci dluhopisového programu CPI PG, soukromých emisí, tzv. Schuldschein, tj. kategorie dluhových cenných papírů dle německého práva, zajištěných úvěrů od bank a kapitálových investic od většinového akcionáře. Ke dni 31. prosince 2021 tvořila aktiva pozemkové banky Skupiny CPI PG 11,6 %, tj. 1.524 mil. EUR, z celkového nemovitostního portfolia Skupiny CPI PG, jenž představovala zdroj flexibility a likvidity.

Ke dni a za rok končící 31. prosince 2021 činilo Čisté LTV k hodnotě majetku Skupiny CPI PG 35,7 % a ukazatel čistého úrokového krytí 4,6x.

Poměr nezatížených aktiv Skupiny CPI PG zůstal stabilní. Podíl zajištěného dluhu na celkovém dluhu Skupiny CPI PG na konci roku 2021 mírně klesl na 27 %, a to především v důsledku nových emisí prioritních nezajištěných dluhopisů a splacení zajištěných úvěrů v České republice. Skupina CPI PG v minulosti nevyplácela dividendy, nýbrž investovala nerozdělený zisk zpět do podnikání. Skupina CPI PG v současné době neplánuje zahájit výplatu dividend.

V návaznosti na revize finanční politiky Skupiny CPI PG v roce 2019 se management zavázal udržovat Čisté LTV k hodnotě majetku Skupiny CPI PG pod hranicí 40 %, ačkoliv v případech, kde to strategie výrazně vyžaduje, zváží i hranici 45 %, a dále udržovat dlouhodobý ukazatel čistého úrokového krytí nad 4x násobkem (bliže „- Zásady“), aby tak podpořilo silný investiční profil.

Ke dni 31. prosince 2021 klesl poměr čistých úvěrů k hodnotě majetku Skupiny CPI PG na rekordně nízkou úroveň 35,7 %, která je důsledkem, zejména cílených kroků Skupiny CPI PG k posílení její kapitálové struktury.

Ostatní klíčové finanční ukazatele zůstávají v souladu s finanční politikou Skupiny CPI PG a budoucími ratingovými cíli. Ukazatel čistého úrokového krytí zůstává na konci roku 2021 výrazně nad 4x čtyřnásobkem, což je podpořeno pokračujícím růstem EBITDA a nízkými průměrnými náklady na dluh.

V průběhu roku 2021 a také v lednu 2022 Skupina CPI PG významně zlepšila svůj profil splatnosti dluhu prostřednictvím řady postupů v oblasti řízení závazků a splatila dluh v celkové výši téměř 1.200 mil. EUR se splatností v letech 2022, 2023 a 2024.

V prvním čtvrtletí roku 2021 uskutečnila Skupina CPI PG nepeněžitý zpětný odkup akcií v hodnotě odpovídající přibližně 50 % kombinovaných finančních prostředků z provozní činnosti za rok 2020 a 2021 (prognóza), čímž se snížily pohledávky z akcionářských úvěrů.

Na konci roku 2021 disponovala Skupina CPI PG likviditou ve výši 1,2 mld. EUR ve formě hotovosti a nevyčerpaných revolvingových úvěrů. Likvidní pozice Skupiny CPI PG je podpořena komitovaným revolvingovým úvěrem ve výši 700 mil. EUR, který vyprší v roce 2026, a to u deseti mezinárodních bank. Revolvingové úvěrové rámce poskytují Skupině značnou flexibilitu pro rychlý přístup k hotovosti s nízkými náklady.

Po většinu roku 2021 zůstal revolvingový úvěr nevyčerpaný. V prvním pololetí byl dočasně čerpán, neboť britská pravidla pro převzetí vyžadovala, aby byly v době, kdy platila nabídka převzetí Globalworth, uloženy do úschovy finanční prostředky ve výši maximálního hotovostního výdaje, který by Skupina CPI PG musela uhradit v případě, že by všichni akcionáři v rámci nabídky nabídli své akcie k odkupu. V srpnu 2021 Skupina CPI PG splatila čerpání revolvingového úvěru, jakmile byla nabídka uzavřena, a přebytečné prostředky v úschově byly Skupině vráceny.

Následující tabulky uvádějí informace o finančních výsledcích Skupiny CPI PG v jednotlivých obdobích a k uvedeným datům:

Vybrané konsolidované údaje o souhrnných příjmech

<i>mil. € (pokud není uvedeno jinak)</i>	Ke dni 31. prosince	
	2021	2020
Čistý příjem z pronájmů	363	338
Čistý obchodní příjem	385	344
Provozní výsledek	1.586	404
Zisk před zdaněním	1.561	340

Vybrané konsolidované údaje o finanční situaci

mil. € (pokud není uvedeno jinak)	Ke dni	
	2021	2020
Aktiva celkem	14.369	11.801

Vybrané doplňující informace

mil. € (pokud není uvedeno jinak)	Ke dni a za rok končící 31. prosince	
	2021	2020
Konsolidovaná upravená EBITDA	368	338
Konsolidovaná celková zadluženost	5.187	4.827
Hodnota realitního portfolia	13.119	10.316
Čisté LTV	35,7%	40,7%
Poměr čistého úrokového krytí	4,6x	5,4x
Poměr vlastního jmění k zajištěné expozici	9,8%	12,0%
Poměr nezatížených aktiv	70,4%	70,0%
Míra neobsazenosti ⁽¹⁾	6,2%	6,3%
EPRA čistá hodnota obnovení	7.039	5.118
GLA (tis. m ²)	3.667	3.636
Průměrné náklady na dluh	1,73%	1,73%

Poznámky:

(1) Mimo hotelů a počítáno na základě neobsazenosti EPRA.

V roce končícím 31. prosince 2021 se čisté příjmy z pronájmů zvýšily o 7 % na 363 mil. EUR (31. prosince 2020: 338 mil. EUR). Pozitivní vývoj čistého příjmu z pronájmů vyplynul převážně z nárůstu hrubého příjmu z pronájmů Skupiny CPI PG, který byl částečně kompenzován vyššími náklady na provoz nemovitostí.

V roce končícím 31. prosince 2021 se provozní výsledek zvýšil na 1.586 mil. EUR (31. prosince 2020: 404 mil. EUR) a zisk před zdaněním stoupl na 1.561 mil. EUR (31. prosince 2020: 340 mil. EUR). Hlavním důvodem tohoto nárůstu byla stabilní obchodní výkonnost podpořená příjmy z nedávných akvizic a developerských projektů, postupné oživení hotelového sektoru a pozitivní přecenění nemovitostí napříč celou Skupinou.

V roce končícím 31. prosince 2021 se čistý obchodní zisk Skupiny CPI PG zvýšil o 12 % na 385 mil. EUR a konsolidovaná upravená EBITDA Skupiny CPI PG se zvýšila o 9 % na 368 mil. EUR (pozn. tento údaj zahrnuje poměrný zisk EBITDA zainvestovaných jednotek zaúčtovaných ekvivalenční metodou a ostatních finančních aktiv).

Celková aktiva k 31. prosinci 2021 vzrostla o 22 % na 14.369 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 11.801 mil. EUR). Tento nárůst byl způsoben především vyšší hodnotou portfolia a snížením o poskytnuté úvěry. Nárůst nemovitostního portfolia Skupiny CPI PG je způsoben především akvizicemi ve výši 1.491 mil. EUR, které se týkají především nemovitostí v Itálii za 617 mil. EUR, 21,6 % podílu ve společnosti IMMOFINANZ za 535 mil. EUR, 12,4 % podílu ve společnosti S IMMO AG za 199 mil. EUR a nemovitosti v Londýně za 62 mil. EUR, společně s nárůstem reálné hodnoty o 1.434 mil. EUR.

Čisté LTV k hodnotě majetku Skupiny CPI PG se k 31. prosinci 2021 snížil na 35,7 % (k 31. prosinci 2020: 40,7 %). K tomuto poklesu došlo především v důsledku čerstvého navýšení vlastního kapitálu, prodeje a kladného přecenění v druhé polovině roku 2021 (blíže „Přehled finančních a provozních výsledků“ výše).

Poměr zajištěného dluhu k celkovému dluhu se snížil na 27 % ke dni 31. prosince 2021 (31. prosince 2020: 29 %). Poměr nezatížených aktiv se mírně zvýšil na 70,4 % k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 70,0 %). Tyto pohyby byly důsledkem nových emisí seniorních nezajištěných dluhopisů a splacení zajištěných úvěrů v České republice.

V roce končícím dne 31. prosince 2021 se poměr čistého úrokového krytí snížil na 4,6x (31. prosince 2020: 5,4x).

Ke dni 31. prosince 2021 se celková míra neobsazenosti snížila na 6,2 % (31. prosince 2020: 6,3 %).

10.3 Přehled zadlužení

Zdroje financování Skupiny CPI PG zahrnují prioritní nezajištěné eurobondy vydané v rámci dluhopisového programu společnosti CPI PG mezinárodním investorům, zajištěné úvěry od kmenových bank, nezajištěné revolvingové úvěry a kapitálové investice ze strany majoritního akcionáře.

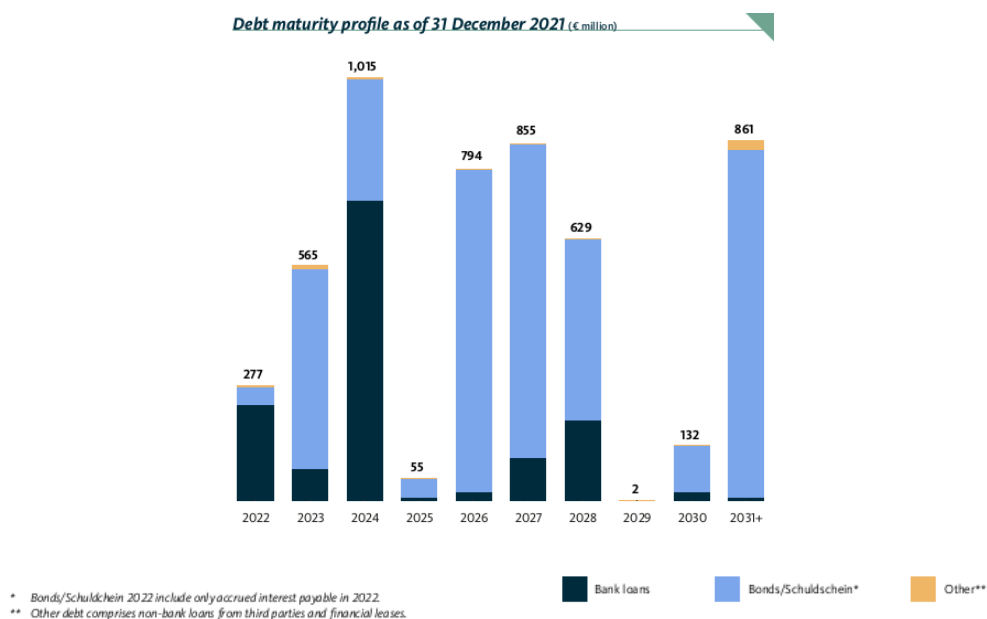
Celkový dluh se k 31. prosinci 2021 zvýšil o 360 mil. EUR (což zahrnuje vydané dluhopisy a finanční závazky), tj. o 7,4 % na 5.187 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 4.827 mil. EUR). Dlouhodobý dluh se k 31. prosinci 2021 zvýšil o 445 mil. EUR (který zahrnuje vydané dluhopisy a finanční závazky), tj. o 10 % na 4.910 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 4.465 mil. EUR). Krátkodobý dluh (tj. krátkodobé půjčky a krátkodobá část dlouhodobého dluhu) se k 31. prosinci 2021 snížil o 85 mil. EUR (což zahrnuje vydané dluhopisy a finanční závazky), tj. o 23 % na 277 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 362 mil. EUR).

Zajištěné finanční závazky se k 31. prosinci 2021 snížily o 1,4 mil. EUR na 1.398 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 1.400 mil. EUR). Procentuální podíl zajištěných finančních závazků Skupiny CPI PG na celkovém dluhu se snížil na 27 % k 31. prosinci 2021 z 29 % k 31. prosinci 2020. Nezajištěný dluh (který zahrnuje vydané nezajištěné dluhopisy a nezajištěné finanční závazky) se k 31. prosinci 2021 zvýšil o 361 mil. EUR na 3.788 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 3.427 mil. EUR).

Podíl dluhu s pevnou úrokovou sazbou se zvýšil přibližně z 90 % k 31. prosinci 2020 na cca 93 % k 31. prosinci 2021.

K 31. prosinci 2021 činila celková hodnota nezajištěných dluhopisů vydaných CPI PG 3.734,8 mil. EUR (k 31. prosinci 2020: 3.304 mil. EUR). Tyto dluhopisy jsou denominovány v EUR, HKD, USD, CHF, JPY, GBP a HUF.

Následující graf znázorňuje profil splatnosti externího financování Skupiny CPI PG k 31. prosinci 2021 podle členění dle typu zdroje financování (v mil. EUR).



V září 2017 Společnost vytvořila EMTN dluhopisový program CPI PG, který byl následně aktualizován. V dubnu 2019 schválila Společnost zvýšení maximální celkové jmenovité hodnoty všech dosud nesplacených dluhopisů v rámci Programu z 3.000 milionů EUR na 5.000 milionů EUR.

V říjnu 2017 vydala Společnost seniorní nezajištěné dluhopisy v rámci programu CPI PG o jmenovité hodnotě 600 milionů EUR splatné v roce 2024. V prosinci 2017 zvýšila Společnost emisi dluhopisů o 225 milionů EUR.

V únoru 2018 podepsala Společnost s UniCredit Bank pětiletou smlouvu o půjčce ve výši 114.8 milionů EUR na refinancování společnosti Quadrio.

V březnu 2018 uzavřela Společnost dvouletou smlouvu o revolvingovém úvěru ve výši 150 milionů EUR se skupinou vedoucích mezinárodních a regionálních bank včetně Barclays, Credit Suisse, Deutsche Bank, JP Morgan, Komerční Banka a UniCredit Bank.

V květnu 2018 vydala Společnost obnovitelné podřízené dluhopisy o jmenovité hodnotě 550 milionů EUR s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,375 % bez data splatnosti. Dluhopisy byly vydány v rámci Programu EMTN Společnosti, přičemž výnosy byly použity na splacení dluhu, včetně zajištěných úvěrů a dodatečných dluhopisů. Tyto dluhopisy nemají pevně stanovené datum splatnosti a jsou splatné na žádost Společnosti od 9. listopadu 2023. Dluhopisy jsou kótovány na burze Euronext Dublin. Dluhopisy jsou obecně známé jako „hybridy“, přičemž obsahují rysy dluhu i vlastního kapitálu. Tyto „stálé hybridní nástroje“ se vykazují jako vlastní kapitál podle IFRS, jak je uvedeno v konsolidované účetní závěrce Skupiny CPI PG.

V srpnu 2018 Skupina CPI PG podepsala smlouvu o dvouletém revolvingovém úvěru ve výši 80 mil. EUR s bankami HSBC, Nomura a Raiffeisen Bank International AG jako věřiteli.

V říjnu 2018 se Společnost dohodla s bankou Komerční Banka na refinancování obchodního centra IGY v Českých Budějovicích v České republice. Úvěr činil celkem 60 milionů EUR na období pěti let.

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2018 vydala Společnost v rámci EMTN dluhopisového programu CPI PG seniorní nezajištěné dluhopisy o jmenovité hodnotě 840 milionů EUR, ze kterých dluhopisy o jmenovité hodnotě 610 milionů EUR byly vydány v eurech se splatností v roce 2022 a dluhopisy o jmenovité hodnotě 145 milionů EUR byly vydány ve švýcarských francích se splatností v roce 2023. V prosinci 2018 se Společnost stala první evropskou realitní společností, která dokončila veřejnou nabídku dluhopisů v Japonsku. Společnost vydala dluhopisy v japonském jenu se splatností v letech 2021 a 2028 se jmenovitou hodnotou 85 milionů EUR.

V únoru 2019 vydala Společnost v rámci dluhopisového programu CPI PG dluhopisy ve jmenovité hodnotě 450 milionů HKD splatné v roce 2024. Společnost převedla výnosy z dluhopisů na eura prostřednictvím křížového měnového swapu.

V březnu 2019 vydala Společnost v rámci Programu dluhopisy o jmenovité hodnotě 350 milionů USD splatné v roce 2023. Následně v červenci 2019 Společnost navýšila emisi o 100 milionů USD. Společnost převedla jistinu a kupony v amerických dolarech na euro prostřednictvím křížových měnových swapů. V březnu 2019 Společnost rovněž podepsala tříletou smlouvu o nezajištěném revolvingovém úvěru ve výši 510 milionů EUR. Tento úvěr nahradil stávající úvěry Společnosti ve výši 230 milionů EUR, které měly být splatné v roce 2020. Na novém úvěru se podílelo jedenáct regionálních a mezinárodních bank; všech devět věřitelů úvěrů splatných v roce 2020 zvýšilo a prodloužilo své závazky, zatímco k úvěru se připojily i dvě nové banky.

Kromě výše uvedeného Společnost v březnu 2019 podepsala smlouvu o nařízených nezajištěných úvěrech Schuldschein ve výši 170 milionů EUR. Úvěry Schuldschein zahrnovaly úvěry ve výši 111 milionů EUR s pohyblivou úrokovou sazbou splatnou v roce 2023, úvěr ve výši 49 milionů EUR s pohyblivou úrokovou sazbou splatnou v roce 2025 a úvěr ve výši 10 milionů EUR s úrokem ve výši 2,696 % splatný v roce 2027. Podmínky Schuldschein jsou plně v souladu s dluhopisovým programem CPI PG.

V dubnu 2019 společnost oznámila úspěšné umístění obnovitelných podřízených dluhopisů o jmenovité hodnotě 550 milionů EUR s pevným úrokovým výnosem 4,875 % bez data splatnosti v rámci dluhopisového programu CPI PG. Dluhopisy nemají pevně stanovené datum splatnosti a jsou splatné na žádost Společnosti od 16. října 2025.

V červnu 2019 Společnost vydala v rámci dluhopisového programu CPI PG dluhopisy o jmenovité hodnotě 283 milionů HKD s úrokovým výnosem 4,450 %, splatné v roce 2026.

V říjnu 2019 vydala Společnost v rámci dluhopisového programu CPI PG první zelené dluhopisy o jmenovité hodnotě 750 milionů EUR, s úrokovým výnosem 1,625 %, splatné v roce 2027.

V lednu 2020 vydala Společnost v rámci dluhopisového programu CPI PG seniorní nezajištěné zelené dluhopisy o jmenovité hodnotě 350 milionů GBP s úrokovým výnosem 2,750 %, splatné v roce 2028.

V lednu 2020 Společnost rovněž vydala v rámci dluhopisového programu CPI PG hybridní dluhopisy o jmenovité hodnotě 150 milionů EUR, s úrokovým výnosem 5,800 %, splatné na požádání v roce 2025.

V únoru 2020 Společnost vydala v rámci Programu dluhopisy o jmenovité hodnotě 250 milionů HKD s úrokovou sazbou 3,014 %, splatné v roce 2030.

Dne 11. února 2020 podepsala Společnost s bankou UniCredit Bank smlouvu o zajištěném bankovním úvěru ve výši 96 milionů EUR se splatností v roce 2027.

Dne 30. března 2020 schválila společnost zvýšení maximální celkové jmenovité hodnoty všech dosud nesplacených dluhopisů v rámci Programu z 5 miliard EUR na 8 miliard EUR.

V květnu 2020 vydala Společnost v rámci dluhopisového programu CPI PG zelené dluhopisy v hodnotě 750 milionů EUR s úrokovým výnosem ve výši 2,750 % splatné v roce 2026.

V červenci 2022 Skupina CPI PG, dceřiná společnost GSG, zvýšila svůj úvěr od společnosti Berlin Hyp o 259 milionů EUR na celkovou částku 750 milionů EUR. Úvěr je splatný v říjnu 2024.

Dne 7. srpna 2020 vydala společnost Hungary Investments zelené dluhopisy o jmenovité hodnotě 30 000 000 000 HUF s úrokovým výnosem 2,25 % zaručené společností CPI PG splatné v roce 2030 (emitované mimo Program EMTN Skupiny CPI PG).

Dne 8. září 2020 Společnost vyhlásila nabídkové řízení zaměřené na obnovitelné podřízené dluhopisy Společnosti o jmenovité hodnotě 550 milionů EUR s pevným úrokovým výnosem 4,375 %, bez data splatnosti (**2023 Hybridní Dluhopisy**) a seniorní dluhopisy o jmenovité hodnotě 610 milionů EUR, s úrokovým výnosem 1,450 %, splatné v roce 2022 (**2022 Dluhopisy**). Dne 16. září 2020 Společnost oznámila, že v rámci veřejné nabídky přijala na nákup platně nabídnuté 2023 Hybridní Dluhopisy v hodnotě 328 milionů EUR a 2022 Dluhopisy v hodnotě 12 milionů EUR.

Ve dnech 16. a 17. září 2020 Skupina CPI PG uskutečnila v rámci Programu emisi obnovitelných podřízených dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 525 milionů EUR s pevným úrokovým výnosem 4,875 % bez data splatnosti (**Nové hybridní dluhopisy**). Pro účetní účely podle IFRS budou Nové hybridní dluhopisy považovány za vlastní kapitál a od ratingových agentur Moody's a Standard & Poor's získají rating kapitálu ve výši 50 %. Výnosy z Nových hybridních dluhopisů jsou určeny pro všeobecné obchodní účely s hlavním zaměřením na rozšíření profilu refinancování Skupiny CPI PG a další snížení hrubého dluhu.

Dne 25. listopadu 2020 Společnost podepsala smlouvu o novém revolvingovém úvěru s deseti mezinárodními bankami ve výši 700 milionů EUR (dále jen **Revolvingový úvěr**). Revolvingový úvěr je splatný v lednu 2026 a nahrazuje stávající revolvingový úvěr Skupiny CPI PG ve výši 510 milionů EUR splatný v roce 2022. Věřiteli Revolvingového úvěru jsou banky Banco Santander S.A., Bank of China (CEE) Ltd. Prague Branch, Barclays Bank PLC, Raiffeisen Bank International AG, Komerční banka, Credit Suisse AG, London Branch, Goldman Sachs International, HSBC France, J.P. Morgan Securities PLC a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dne 18. ledna 2021 oznámila Společnost výběrové řízení zaměřené na 2023 Hybridní dluhopisy a na dluhopisy CPI Property o jmenovité hodnotě 825 milionů EUR s úrokovým výnosem 2,125 % splatné v roce 2024 (dále jen **2024 Dluhopisy**). Dne 26. ledna 2021 Skupina CPI PG oznámila, že v rámci veřejné nabídky přijala na nákup platně nabízené 2023 Hybridní dluhopisy v hodnotě 213 milionů EUR a 2024 Dluhopisy v hodnotě 129 milionů EUR. Dne 1. března 2021 Společnost uskutečnila zpětný odkup zbývajících nesplacených 2023 Hybridních dluhopisů v hodnotě 9 milionů EUR.

Dne 27. ledna 2021 Společnost vydala obnovitelné dluhopisy o jmenovité hodnotě 400 milionů EUR s pevným úrokovým výnosem 3,75 % bez splatnosti splatné na požádání v roce 2028 a 10-ti leté seniorní nezajištěné dluhopisy o jmenovité hodnotě 600 milionů EUR s pevným úrokovým výnosem 1,5 %, jehož objem Společnost následně zvýšila o 50 milionů EUR k 1. únoru 2021.

Dne 4. února 2021 Společnost uskutečnila zpětný odkup zbývajících 2022 Dluhopisů ve výši 335 milionů EUR.

Dne 25. února 2021 vydala Společnost 4 roční seniorní nezajištěné dluhopisy o jmenovité hodnotě 3 miliardy JPY s úrokovým výnosem 0,71 % splatné v roce 2025.

Dne 9. června 2021 podepsala Společnost s bankou UniCredit Bank smlouvu o zabezpečeném bankovním úvěru ve výši 208 milionů EUR splatným v roce 2028.

Dne 8. září 2021 vydala Společnost seniorní dluhopisy o jmenovité hodnotě 100.000.000 EUR s úrokovým výnosem 1,500 % splatné dne 27. ledna 2031 (konsolidují se a budou tvořit jednu sérii se seniorními dluhopisy o jmenovité hodnotě 600.000.000 EUR s úrokovým výnosem 1,500 % splatným dne 27. ledna 2031, vydanými dne 27. ledna 2021, a seniorními dluhopisy o jmenovité hodnotě 50.000.000 EUR s úrokovým výnosem 1,500 % splatnými dne 27. ledna 2031, vydanými dne 1. února 2021) a obnovitelné podřízené dluhopisy o jmenovité

hodnotě 75.000.000 EUR s pevným úrokovým výnosem 3,750 % bez data splatnosti (konsolidují se a budou tvořit jednu sérii s obnovitelnými podřízenými dluhopisy o jmenovité hodnotě 400.000.000 EUR s pevným úrokovým výnosem ve výši 3,750 % bez data splatnosti, vydanými dne 27. ledna 2021).

Dne 7. října 2021 Společnost vydala dluhopisy o jmenovité hodnotě 2.600.000.000 JPY s úrokovým výnosem 0,35 %, splatné v roce 2025.

Dne 30. prosince 2021 Společnost vydala seniorní dluhopisy o jmenovité hodnotě 100.000.000 EUR s úrokovým výnosem 1,500 % splatné dne 27. ledna 2031, které se konsolidují a budou tvořit jednu sérii se seniorními dluhopisy o jmenovité hodnotě 600.000.000 EUR s úrokovým výnosem 1,500 % splatným dne 27. ledna 2031, vydanými dne 27. ledna 2021, se seniorními dluhopisy o jmenovité hodnotě ve výši 50.000.000 EUR s úrokovou sazbou ve výši 1,500 % splatnými dne 27. ledna 2031, vydanými dne 1. února 2021, a seniorními dluhopisy o jmenovité hodnotě ve výši 100.000.000 EUR s úrokovou sazbou ve výši 1,500 % splatnými dne 27. ledna 2031, vydanými dne 8. září 2021.

Dne 7. ledna 2022 Společnost oznámila pověření několika finančních institucí v souvislosti s plánovanou počáteční emisí prioritních dluhopisů vázaných na udržitelný rozvoj (dále jen „**Prioritní dluhopisy vázané na udržitelnost**“), které mají být vydány v rámci dluhopisového programu CPI PG.

Čisté výnosy z prioritních dluhopisů vázaných na udržitelnost byly určeny k tomu, aby jimi CPI PG mohla financovat uplatnění svých opcí na předčasné splacení dluhopisů na výzvu CPI PG, a to ve vztahu k následujícím dluhopisům v oběhu:

- dluhopisy v objemu 450.000.000 USD úročené sazbou 4,750 %, splatné k 8. březnu 2023 (dále jen „**Dluhopisy splatné v roce 2023**“) a
- dluhopisy v objemu 825.000.000 EUR úročené sazbou 2,125 %, splatné ke 4. říjnu 2024 (dále jen „**Dluhopisy splatné v roce 2024**“).

Ke dni 7. ledna 2022 činila celková nesplacená částka 376.893.000 USD v případě Dluhopisů splatných v roce 2023 a 239.405.000 EUR v případě Dluhopisů splatných v roce 2024.

Všechny zbývající výnosy z prioritních dluhopisů vázaných na udržitelnost, které nebyly nezbytné k financování opcí, jsou určeny k použití pro všeobecné firemní účely.

Dne 14. ledna 2022 vydala Společnost prioritní dluhopisy vázané na udržitelnost v objemu 700.000.000 EUR úročené sazbou 1,750 % a splatné k 14. lednu 2030, které jsou umístěny na hlavním trhu irské burzy cenných papírů Irish Stock Exchange plc (obchodující pod názvem Euronext Dublin) a byly přijaty k vypořádání prostřednictvím systému Euroclear a Clearstream, Luxembourg. Uvedené dluhopisy získaly od agentury Moody's rating na úrovni Baa2 a od agentury Standard & Poor's rating na úrovni BBB. Tyto dluhopisy jsou označeny pod kódem ISIN XS2432162654 a jejich *Common Code* je 243216265.

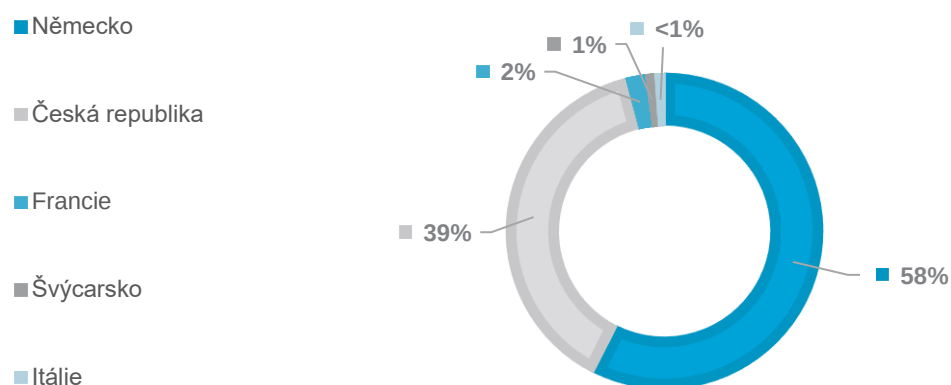
Na prioritní dluhopisy vázané na udržitelnost se vztahuje navýšení výnosu o 0,25 % v závěrečných dvou letech, pokud Společnost nedosáhne do konce roku 2027 snížení míry emisí skleníkových plynů přibližně o 22 %. Společnost Sustainalytics, jakožto poskytovatel nezávislého hodnocení, vyhodnotila cíle CPI PG jako „ambiciózní“ s „velmi významnými“ klíčovými ukazateli výkonnosti, které jsou v souladu s Pařížskou dohodou.

CPI PG oznámila, že díky této emisi se stala první realitní společností v rámci svého regionu, která vydala dluhopisy vázané na udržitelnost.

V lednu 2022 Skupina CPI PG rovněž vydala zelené dluhopisy v objemu 50 mil. GBP se splatností v roce 2028.

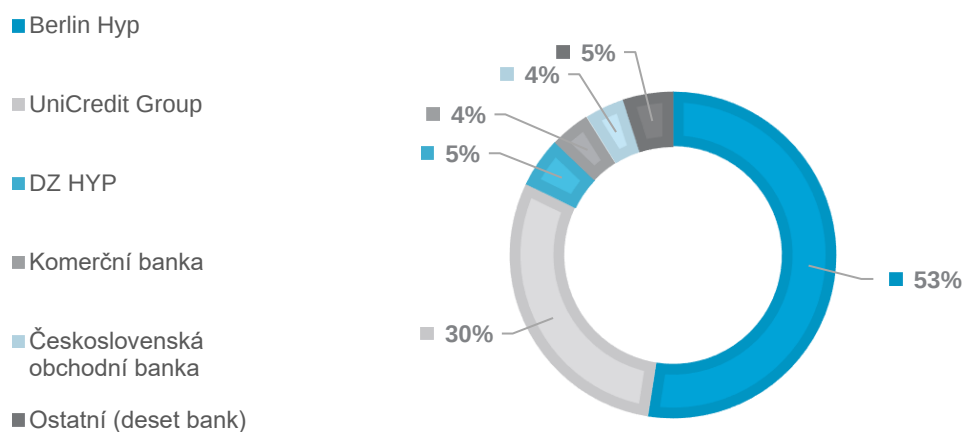
Celkově během roku 2021 Skupina CPI PG splatila před plánovaným datem splatnosti dluhopisů nebo datem určeným k jejich splacení na výzvu prioritní nezajištěné dluhopisy, Schuldschein a hybridní dluhopisy v hodnotě více jak 750 mil. EUR.

V následujícím grafu je uvedeno rozdělení zajištěných bankovních úvěrů podle geografického členění k 31. prosinci 2021:



95 % (tj. 1.324 mil. EUR) nesplacených zajištěných bankovních úvěrů je čerpáno u pěti velkých bankovních skupin, které působí v hlavních regionech Skupiny CPI PG. Skupina CPI PG má zajištěné úvěry u celkem 15 bank působících v regionu střední a východní Evropy, Německa a Itálie. V průběhu roku 2021 Skupina CPI PG splatila zajištěné bankovní úvěry ve výši přibližně 263 mil. EUR. K 31. prosinci 2021 činily zajištěné finanční závazky Skupiny CPI PG 1.398 mil. EUR, což představovalo 27 % celkového dluhu ve srovnání s 29 % k 31. prosinci 2020. Většina bankovních úvěrů Skupiny CPI PG je denominována v eurech, přičemž největší část zajištěných úvěrů se vztahuje k berlínskému portfoliu, kde nesplacený zůstatek úvěrů činí 806 mil. EUR.

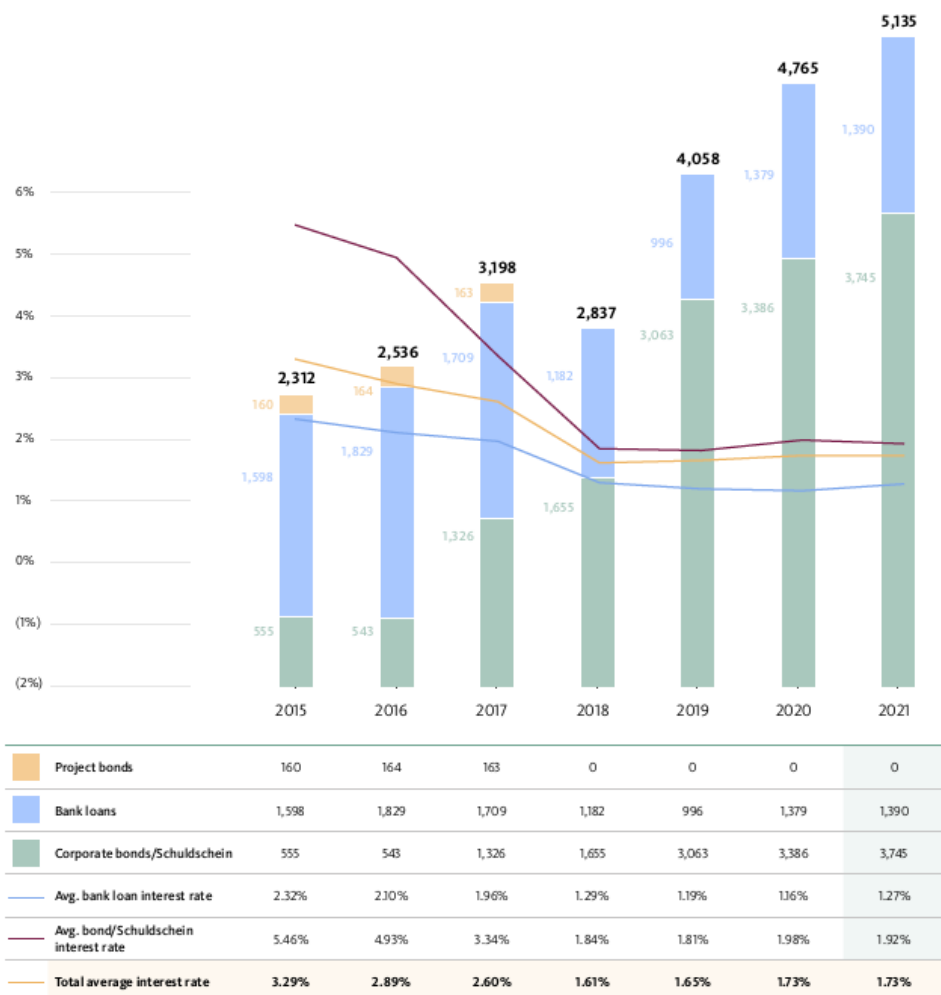
Následující graf znázorňuje rozdělení zajištěných bankovních úvěrů podle jednotlivých věřitelů k 31. prosinci 2021:



Následující graf znázorňuje průměrné náklady na dluh Skupiny CPI PG za uvedená období:

Structure of external debt and average interest rates (€ million)

At the end of 2021, the Group's average cost of debt stood at 1.73% and remained stable compared to 2020. A slight decrease in the average bond interest rate following the issuance of the 1.5% coupon 10-year Euro bond in January 2021, was offset by a moderate increase in the average bank loan interest rate.



10.4 Přejchod na nové zdroje energie a oběhové hospodářství

Skupina CPI PG se zavázala k neustálému zvyšování úrovně environmentálního profilu svého portfolia. Je si plně vědoma globální výzvy, jež představuje změna klimatu, a je připravena přispět k cílům Pařížské dohody a evropských energetických předpisů stanovením příslušných cílů pro Skupinu. V únoru 2019 si Skupina CPI PG stanovila cíle pro snížení spotřeby vody o 10 % do roku 2030 ve srovnání s výchozí úrovní v roce 2018. V březnu 2021 Skupina CPI PG oznámila svůj závazek snížit do roku 2030 míru emisí skleníkových plynů o 30 % oproti výchozí úrovní v roce 2019 a do roku 2024 převést veškerou jí nakupovanou elektřinu na 100% obnovitelné zdroje. Skupina CPI PG pozorně sleduje vývoj legislativy a norem EU, které jsou v souladu s cíli Pařížské dohody. V roce 2021 Skupina CPI PG vykázala snížení míry emisí skleníkových plynů o -12,5 % a spotřeby vody o -13,2 % ve srovnání s cílem pro rok 2021. Energetická náročnost se zvýšila o 1,6 %.

První Rámec pro zelené dluhopisy Skupiny CPI PG byl vypracován v březnu 2019 a v květnu 2020 došlo k jeho aktualizaci. Aktualizovaná verze byla zveřejněna 6. ledna 2022 a stala se součástí Rámce udržitelného financování CPI PG (v rozsahu, v jakém se týká zelených dluhopisů, **Rámec pro zelené dluhopisy**), podle něhož se Skupina CPI PG zavázala použít výnosy ze zelených dluhopisů k financování nebo refinancování stávajících nebo budoucích projektů, které zlepšují environmentální výkonnost jejího portfolia nemovitostí a přispívají k jejím cílům v oblasti zmírňování dopadů klimatických změn. Rámec pro zelené dluhopisy definuje kritéria způsobilosti podle následujících čtyř typů zelených aktiv/iniciativ: certifikované zelené budovy, energetická úspornost, obnovitelné zdroje energie a podpora udržitelného zemědělství. Verze Rámce pro zelené dluhopisy z května 2020 byla uvedena do plného souladu se zásadami Mezinárodní asociace kapitálových trhů (ICMA) pro zelené dluhopisy z roku 2018 a byla předmětem nezávislého posouzení hodnotící zprávou (SPO) vypracovanou

společností Sustainalytics. Aktualizace Rámce pro zelené dluhopisy z ledna 2022 je plně v souladu se zásadami asociace ICMA pro zelené dluhopisy z roku 2021 a je předmětem nezávislého posouzení hodnotící zprávou SPO k Rámci pro zelené dluhopisy (poté, co byla zahrnuta do hodnotící zprávy SPO poskytnuté společností Sustainalytics k Rámci udržitelného financování).

Dne 28. října 2019 Skupina CPI PG realizovala svou první emisi zelených dluhopisů v hodnotě 750 mil. EUR a stala se první společností ve svém regionu, která vydala referenční zelené dluhopisy denominované v eurech. Následovala emise zelených dluhopisů denominovaných v librách šterlinků v objemu 350 mil. GBP v lednu 2020, emise zelených dluhopisů denominovaných v eurech v objemu 750 mil. EUR v květnu 2020 a emise zelených dluhopisů denominovaných ve forintech v objemu 30 mld. HUF v srpnu 2020.

Dne 14. ledna 2022 vydala CPI PG prioritní dluhopisy vázané na udržitelnost úročené sazbou 1,75 % se splatností ke 14. lednu 2030 v objemu 700 mil. EUR, které jsou kotované na hlavním trhu irské burzy cenných papírů Irish Stock Exchange plc (obchodující pod názvem Euronext Dublin) a byly přijaty k vypořádání prostřednictvím systémů Euroclear a Clearstream, Luxembourg. Pro více informací blíže „*Popis CPI PG–Přehled zadlužení*”.

V roce 2021 dosáhla Skupina CPI PG hodnocení CDP na úrovni B- ve srovnání s hodnocením na úrovni C v roce 2020. Tato úroveň je klasifikována jako „Management”, což znamená, že Skupina CPI PG přijímá koordinovaná opatření zaměřená na problematiku změny klimatu. Úroveň B- score odpovídá celosvětovému průměru a průměru v sektoru vlastnictví, developmentu pozemků a nemovitostí. Kromě toho Skupina CPI PG v prosinci 2021 dosáhla vysokého hodnocení dle kritérií týkajících se životního prostředí, sociální oblasti a oblasti řízení (ESG) od společnosti Sustainalytics na úrovni 12,8 / 100, což představuje zlepšení oproti úrovni 15,2 / 100 v září 2020, čímž se Skupina CPI PG zařadila mezi předních 5 % emitentů v celosvětovém měřítku.

Na konci roku 2021 se podíl certifikovaných budov v portfoliu Skupiny CPI PG zvýšil na 33 % celkové hodnoty a 24,2 % celkové GLA, což představuje zlepšení o 7,2 procentního bodu, resp. 1,3 procentního bodu oproti hodnotám z roku 2020. Na konci sledovaného období portfolio Skupiny CPI PG zahrnovalo 34 certifikovaných aktiv v provozu, což oproti roku 2020 představuje zvýšení o 123.415 m² a 411,5 mil. EUR.

Nárůst certifikovaných aktiv souvisí především s akvizicemi v Itálii, jako např. akvizicí nákupního centra Maximo Shopping Center, které získalo certifikaci podle standardu BREEAM na úrovni „velmi dobré”, a dále s kapitálovými investicemi do společnosti IMMOFINANZ, která v roce 2020 vlastnila 31,5 % certifikované plochy. Kromě toho v roce 2021 získal nedávno realizovaný projekt ZET.office v Brně certifikaci podle standardu BREEAM na úrovni „vynikající” a stal se tak prvním projektem v České republice s certifikací BREEAM In-Use verze 6.

Na konci roku 2021 bylo 89,6 % GLA zelených budov Skupiny CPI PG ohodnoceno ekologickou certifikací dle standardu BREEAM na úrovni „velmi dobré” a vyšší a dle standardu LEED2 na úrovni „zlatá” a vyšší. Certifikace BREEAM nebo LEED je zvažována u všech novostaveb a významných rekonstrukcí Skupiny CPI PG i u budov v provozu, kdekoli je to možné. Nemovitosti Skupiny CPI PG jsou certifikovány v kategorii „in-use”, což odráží jejich výkonnost za současného provozu. S cílem zlepšit srovnávání efektivity necertifikovaných nemovitostí v portfoliu zvažuje Skupina CPI PG další opatření k porovnání energetické efektivity nemovitostí na místních trzích. V České republice a Maďarsku byla vypracována statistická analýza 15 % procent nejlépe hodnocených komerčních budov z hlediska energetické efektivity. V Berlíně se Skupina CPI PG zaměřuje na nemovitosti splňující požadavky dané metodikou nízkouhlíkové trajektorie (*Low Carbon Trajectory*) stanovenou organizací Climate Bond Initiative.

Meziroční změny v porovnatelné spotřebě energie ve Skupině CPI PG se v jednotlivých kategoriích lišily: v případě elektřiny došlo k poklesu o 1,7 %, u dálkového vytápění a chlazení k nárůstu o 3,3 % a spotřeba paliv narostla o 8,6 %.

K poklesu spotřeby elektřiny přispěly tyto segmenty srovnatelných aktiv: kanceláře (2,9 %), obchodní centra (3,8 %), maloobchod (5,7 %), rezidenční objekty (0,3 %) a hotely (2,0 %). V segmentu průmyslu a logistiky se spotřeba elektřiny zvýšila o 24,8 %.

Skupina CPI PG prosazuje strategickou referenční hodnotu výkonnosti v oblasti specifické produkce skleníkových plynů, kterou je snížení o 30 % do roku 2030 v porovnání s výchozí úrovní v roce 2019. Naprostá většina (96,4 %) emisí skleníkových plynů pocházela z provozovaných budov. Pro účely přesného sledování výkonnosti provozovaných budov (jakožto hlavních přispěvatelů k emisím skleníkových plynů) jsou lyžařské středisko Crans-Montana a farmy vykazovány samostatně.

V roce 2021 míra emisí skleníkových plynů v celém portfoliu (upravená pro vykazovanou plochu) překonala požadovaný cíl o 12,5 %. Za účelem nalezení způsobů, jak tento trend dále posílit, plánuje Skupina CPI PG provést další hodnocení napříč jednotlivými regiony a segmenty. Jednotlivé země, které se na míře emisí skleníkových plynů v roce 2021 nejvíce podílely bylo Rumunsko (0,127 t CO₂e/m² ročně), následované Polskem (0,121 t CO₂e/m² ročně) a Českou republikou (0,099 CO₂ eq). Emise skleníkových plynů se snížily ve většině segmentů s výjimkou Německa, Maďarska a Slovenska. Míra spotřeby vody u srovnatelných budov v provozu se snížila o 0,2 %.

Očekává se, že přechod na nákup elektřiny pocházející ze 100 % z obnovitelných zdrojů bude mít v budoucnosti výrazný dopad na snížení celkových emisí skleníkových plynů Skupiny CPI PG, neboť tato energie tvoří významnou část skladby energetických zdrojů Skupiny CPI PG a pochází převážně ze zdrojů využívajících fosilní paliva. Tento přechod rovněž významným způsobem přispěje k dosažení revidovaného cíle Skupiny CPI PG v oblasti snižování emisí skleníkových plynů do roku 2030. V roce 2021 se podíl elektřiny z obnovitelných zdrojů výrazně zvýšil téměř na 17 %.

Na základě analýzy, provedené externími poradci společnostmi CI2 a UCEEB, je nový cíl Skupiny CPI PG v oblasti snižování emisí skleníkových plynů v souladu s klimatickými cíli Pařížské dohody, jež spočívají v udržení nárůstu průměrné globální teploty výrazně pod hranicí 2 stupňů Celsia oproti hodnotám před průmyslovou revolucí.

10.5 Hlavní akcionáři

Základní kapitál společnosti CPI PG tvoří k 31. prosinci 2021 8.902.915.298 kmenových akcií. Akcie podléhají úpravě dle právního řádu Lucemburska. K 31. prosinci 2021 ovládá prostřednictvím svých přidružených osob 88,77 % akcií a 89,14 % hlasovacích práv CPI PG pan Radovan Víték.

V březnu 2018 představenstvo dokončilo odkup některých akcií společnosti CPI PG v rámci programu zpětného odkupu (*buyback programme*). Za navrhovanou akviziční cenu 0,20 EUR za akcii získala společnost CPI PG celkem 724 853 952 akcií v nominální hodnotě 0,10 EUR za akcii. V době zpětného odkupu to představovalo 7,64 % přímý podíl na základním kapitálu společnosti CPI PG. Akcie byly odkoupeny od subjektu, který je přidružený k většinovému akcionáři, panu Radovanu Vítkovi.

Dne 15. února 2021 oznámila Skupina CPI PG zpětný odkup až 650 000 000 akcií v rámci programu zpětného odkupu akcií Společnosti. Zpětný odkup byl dokončen 26. února 2021, kdy bylo nabídnuto celkem 641 658 176 akcií v celkové hodnotě 395 261 436 EUR (neboli 0,616 EUR za jednu nabízenou akcii). Přibližně 94 % akcií nabídl hlavní akcionář Skupiny CPI PG Radovan Víték (350 500 000 akcií) a dceřiná společnost skupiny CPI PG, společnost CPI FIM SA (252 302 248 akcií). Zbytek nabídek pocházel od managementu a třetích stran. Výnosy z akcií nabídnutých hlavními akcionáři skupiny CPI PG byly použity na splacení půjček od akcionářů, což mělo v podstatě neutrální peněžní dopad na Skupinu CPI PG. Mimořádná valná hromada konaná dne 31. března 2021 nabídku akcií zrušila. Mimořádná valná hromada rozhodla o snížení základního kapitálu Skupiny CPI PG.

Dne 1. září 2021 oznámila společnost CPI PG emisi 162 337 662 nových kmenových akcií za 100 milionů EUR. Nové kmenové akcie o jmenovité hodnotě 0,10 EUR byly vydány za upisovací cenu 0,616 EUR za akcii v rámci výlučného navýšení základního kapitálu ve smyslu schváleného základního kapitálu společnosti CPI PG. Všechny akcie upsaly subjekty úzce propojené s panem Radovanem Vítkem, který je skutečným majitelem Skupiny CPI PG. Nové akcie byly plně splaceny formou peněžitého vkladu, což dále posílilo vlastní kapitál společnosti CPI PG.

Dne 22. listopadu 2021 společnost CPI PG oznámila, že uzavřela smlouvu o úpisu se společností Apollo Funds, spravovanou přidruženými společnostmi společností Apollo Global Management, Inc. (společně se svými konsolidovanými dceřinými společnostmi dále jen **Apollo**), předním světovým investorem do nemovitostí, o vydání 487 012 987 nových kmenových akcií společnosti CPI PG v ceně 0,616 EUR za akcii. Pan Radovan Víték navíc upsal 243 506 494 nových kmenových akcií společnosti CPI PG za cenu 0,616 EUR za akcii, čímž navýšil základní kapitál Skupiny CPI PG o dalších 150 milionů EUR.

Dne 30. listopadu 2021 společnost CPI PG oznámila, že dokončila emisi 487 012 987 nových kmenových akcií společnosti Apollo v celkové upisovací hodnotě 300 milionů EUR (což představuje přibližně 5,5 % základního kapitálu společnosti CPI PG). Společnost CPI PG rovněž oznámila, že přijala novou distribuční politiku, která od roku 2022 zvyšuje cíl distribuce FFO z 50 % na 65 %.

Na mimořádné valné hromadě akcionářů Skupiny CPI PG, která se konala 16. prosince 2021, rozhodli akcionáři o zrušení možnosti vytvořit a vydat až deseti miliard (10 000 000 000) akcií bez hlasovacího práva s nominální

hodnotou deset eurocentů (0,10 EUR) na akcii a také o možnost vytvořit a vydat až deseti miliard (10 000 000 000) akcií bez hlasovacího práva, které budou mít formu jen na jméno.

Pan Radovan Vitek a jím vlastněné subjekty investovali do CPI PG více než 2 mld. EUR, jenž zahrnuje peněžité vklady ve výši 150,0 mil. EUR v listopadu 2021 a 100,0 mil. EUR v září 2021, 50,0 mil. EUR v dubnu 2018, 100,0 mil. EUR v listopadu 2017 a 51,5 mil. EUR v červnu 2017, dále pak nepeněžité vklady ve výši 4,45 mil. EUR v prosinci 2016, peněžité vklady ve výši 130 mil. EUR v listopadu 2016, peněžité vklady ve výši 55 mil. EUR v červnu 2016, vklad v rámci výměny dluhopisů ve výši 297 mil. EUR za akcie v dubnu 2016 a vklad v rámci výměny dluhopisů a úvěrů ve výši 149 mil. EUR za akcie v prosinci 2014.

Následující tabulka uvádí vlastnictví akcií CPI PG k 31. prosinci 2021 v rozsahu, v jakém je CPI PG známo:

Vlastník	Počet kmenových akcií v jeho vlastnictví	Podíl z celkového počtu kmenových akcií (%)	Akcie spojené s hlasovacími právy (%)
Pan Vitek a jím kontrolované subjekty	7.902.846.980	88,77	89,44
Clerius Properties (přidružená společnost Apollo Funds)....	487.012.987	5,47	5,51
Ostatní	446.055.331	5,01	5,05
Vlastní akcie v držení Skupiny CPI PG	67.000.000	0,75	0,00
Celkový počet akcií v oběhu	8.902.915.298	100,00	100,00

Oceňování nemovitostí

Roční konsolidovaná účetní závěrka Skupiny CPI PG je sestavena v souladu se standardy IFRS, která zahrnuje použití metody oceňování reálnou hodnotou. Nemovitosti jsou pravidelně oceňovány nezávislými znalci. Zprávy o ocenění jsou vypracovávány v souladu se standardy RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors – Královský institut diplomovaných znalců). Za účelem výběru externích poskytovatelů ocenění provádí Skupina CPI PG každoročně otevřené výběrové řízení.

Následující tabulka uvádí souhrn počtu a hodnoty nemovitostí Skupiny CPI PG oceněných jednotlivými firmami a podíl jejich hodnoty na celkové výši ocenění. Pro informaci je uveden rovněž objem práce jednotlivých odhadců a výsledky ocenění dle jednotlivých segmentů podnikání. Tabulka zahrnuje rovněž podíl jednotlivých firem na celkovém ocenění shrnutý napříč jednotlivými obchodními segmenty.

K 31. prosinci 2021	
Podíl ve vztahu k celkovému portfoliu nemovitostí Skupiny CPI PG	
	%
Jones Lang LaSalle.....	26
Savills.....	23
Knight Frank	9
CBRE.....	9
Colliers.....	7
Cushman & Wakefield.....	7
RSM.....	1
Ostatní.....	2
Akvizice	11
AHFS.....	5
K 31. prosinci 2020	
Podíl ve vztahu k celkovému portfoliu nemovitostí Skupiny CPI PG	
	%
Jones Lang LaSalle.....	45
Savills.....	26
Cushman & Wakefield.....	10
RSM TACOMA; CBRE; BNP; Knight Frank.....	11
Ostatní.....	4
Akviziční náklady	6

V roce končícím k 31. prosinci 2021 Skupina CPI PG dosáhla čistého zisku z ocenění ve výši 1.276 mil. EUR, který souvisí s přeceněním kancelářského portfolia v Berlíně a Varšavě, pozemkového a rezidenčního portfolia v České republice a nedávnými akvizicemi nemovitostí v Itálii, které byly pořízeny se značnou slevou oproti reálné hodnotě a následně přeceněny. V roce končícím k 31. prosinci 2021 Skupina CPI PG realizovala čistý zisk z přecenění ve výši 173 mil. EUR v souvislosti se svým kancelářským portfoliem v Berlíně a rezidenčním a pozemkovým portfoliem v České republice.

10.6 Členové představenstva CPI PG a Management Skupiny CPI PG

Obecné údaje

Společnost CPI PG se zavázala k neustálému a progresivnímu zavádění osvědčených postupů v oblasti správy a řízení společnosti v realitním odvětví a nadále upravuje a zdokonaluje své interní postupy tak, aby vyhovovaly vyvíjejícím se standardům. CPI PG usiluje o pravidelnou komunikaci se svými akcionáři a zainteresovanými osobami ohledně správy a řízení společnosti. Ve svých pravidlech v oblasti správy a řízení společnosti CPI PG vychází z deseti zásad a doporučení lucemburské burzy cenných papírů. Cenné papíry CPI PG a jejich dceřiných společností jsou kotovány na několika evropských regulovaných trzích, včetně burzy cenných papírů v Dublinu, Frankfurtu, Lucemburku, Tokiu, Curychu a Varšavě. Z tohoto důvodu se na CPI PG nebo jeho příslušné dceřiné společnosti vztahují pravidla a předpisy platné pro tyto obchodní systémy.

Představenstvo

Představenstvo CPI PG (dále jen **Představenstvo**) má osm členů (dále jen **Členové představenstva**). Členové představenstva jsou voleni na valné hromadě akcionářů na funkční období nepřesahující šest let. Do funkce mohou být členové představenstva znovu zvoleni a z funkce mohou být kdykoli odvoláni.

Dne 6. prosince 2020 společnost CPI PG s okamžitou platností oznámila odstoupení pana Radovana Vítka a paní Marie Vítkové z funkce členů Představenstva a jmenování pana Jonathana Lewise do funkce nezávislého člena představenstva bez výkonných pravomocí. Rozhodnutí manželů Vítkových odstoupit z funkce členů představenstva bylo vedeno osobními důvody a nemá vliv na podíl pana Vítka ve Skupině CPI PG ani na jeho závazky vůči ní.

Dne 16. prosince 2021 mimořádná valná hromada akcionářů společnosti CPI PG rozhodla o změně stanov Společnosti a jmenování pana Tim Scoble s okamžitou účinností do funkce člena Představenstva Společnosti, a to až do konání řádné valné hromady akcionářů Společnosti, která se má konat v roce 2022 ve věci schválení auditované konsolidované účetní závěrky Společnosti za účetní období končící k 31. prosinci 2021. Po jmenování pana Scobleho do funkce se celkový počet Členů představenstva Společnosti zvýšil na osm (tři výkonní ředitelé, kteří jsou členi managementu, a pět nevýkonných ředitelů, ze kterých tři jsou nezávislí, jeden je bývalý manažer Skupiny CPI PG a jeden je zástupcem společnosti Apollo).

Ke dni vyhotovení tohoto základního prospektu se představenstvo sestává z následujících členů:

Jméno	Narozen	V současnosti ve funkci	Ve funkci od
Edward Hughes	1966	Předseda představenstva, nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí	10. března 2014
Martin Němeček	1975	CEO a generální ředitel	10. března 2014
Tomáš Salajka	1975	Ředitel akvizic, správy aktiv a obchodu	10. března 2014
Philippe Magistretti	1956	Člen představenstva bez výkonných pravomocí	28. května 2014
Oliver Schlink	1970	CFO a generální ředitel GSG Berlin	28. května 2014
Omar Sattar	1971	Nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí	29. května 2019
Jonathan Lewis	1955	Nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí	6. prosince 2020
Tim Scoble	1957	Nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí	16. prosince 2021

Tento tým dohlížel na zvyšování růstu, navyšování kapitálu a snižování zadluženosti Skupiny CPI PG.

Pravomoce předsedy Představenstva a generálního ředitele jsou jasně odděleny, aby tak byla zajištěna rovnováha moci a aby žádný z členů představenstva nemohl vykonávat neomezené rozhodovací pravomoci.

Pracovní adresa členů představenstva je 40, rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství.

Níže jsou uvedeny krátké profily Členů představenstva:

Edward Hughes

Předseda představenstva, nevýkonný člen

Edward Hughes je členem představenstva od března 2014. Již více než 20 let se zabývá investicemi do nemovitostí, poradenstvím a zprostředkovatelskou činností ve střední Evropě. Je zkušeným odborníkem v oblasti nemovitostí a financí, který se v regionu se podílel na mnoha významných majetkových akvizicích

a developerských projektech. Pan Hughes je diplomovaný účetní, po zahájení své kariéry u společnosti Arthur Andersen (Londýn – 1988) přešel v září 1991 do její pražské kanceláře. Od této doby se téměř výhradně věnuje střední Evropě, a to i během svého působení ve funkci mimořádného člena představenstva GE Capital Europe. Pan Hughes je absolventem Trinity College v Dublinu, kde s vyznamenáním vystudoval obory se zaměřením na obchod a ekonomii (1988).

Martin Němeček

Člen představenstva s výkonnými pravomocemi

Martin Němeček je členem představenstva od 10. března 2014. Je zkušeným odborníkem s více než dvacetiletou praxí ve funkcích právnické i výkonné povahy. Do společnosti CIPG nastoupil v roce 2011 a v současnosti odpovídá za firemní strategii Skupiny CPI PG, mezinárodní transakce, rozvoj podnikání a právní záležitosti. Vedl integraci podniků CIPG a GSG v rámci CIPG v roce 2014, řídil zahraniční expanzi Skupiny CPI PG, včetně převzetí veřejně obchodovaných společností (společností ABLON, ORCO, NOVA RE, GLOBALWORTH a IMMOFINANZ). Během své kariéry realizoval akvizice v celkové hodnotě přesahující 15 mld. EUR. Pan Němeček zastával funkci člena představenstva několika veřejně obchodovaných společností. Zásadním způsobem se zasloužil o to, že se společnost CIPG stala lídrem v oblasti nemovitostí na mezinárodních kapitálových trzích a v oblasti ESG, a to díky ratingu investičního stupně od tří ratingových agentur (Moody's, S&P a JCR) a několika průkopnickým emisím, včetně první emise zelených dluhopisů a dluhopisů vázaných na udržitelnost v rámci tohoto regionu. V letech 2001 až 2011 pan Němeček působil jako právník se zaměřením na nemovitosti pro advokátní kanceláře Salans (dnes Dentons), Linklaters a Kinstellar. Vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a Vysokou školu ekonomickou v Praze.

Tomáš Salajka

Člen představenstva s výkonnými pravomocemi

Tomáš Salajka je členem představenstva od 10. března 2014. Je odpovědný za správu aktiv v rámci portfolia Skupiny CPI PG, včetně všech transakcí a platform v Německu, Polsku a Maďarsku. Před nástupem ke Skupině CPI PG působil pan Salajka na pozici generálního ředitele Orco Property Group a v posledních 10 letech pracoval také pro GE Real Estate Germany/CEE, kde zastával pozici ředitele pro správu aktiv a obchod pro střední a východní Evropu. Předtím působil v ČSOB v oddělení restrukturalizace. Vystudoval zahraniční obchod na Vysoké škole ekonomické v Praze (VŠE).

Philippe Magistretti

Člen představenstva bez výkonných pravomocí

Philippe Magistretti je členem představenstva od 28. května 2014. Koncem roku 2020 odešel z výkonných funkcí ve společnosti CMA (Crans Montana Ski Resort). Před nástupem ke Skupině CPI PG působil v letech 2009 až 2015 jako předseda představenstva společnosti Seveneast zaměřené na správu soukromého majetku ve Švýcarsku. Od srpna 2006 do ledna 2008 byl členem výkonného výboru a vedoucím oddělení správy majetku ve společnosti Renaissance Investment Management v Moskvě. Před nástupem do společnosti Renaissance Investment Management působil dva roky ve společnosti UBP ve funkci člena výkonného výboru a vedoucího oddělení privátního bankovníctví. Pan Magistretti působil více než deset let ve společnostech ve skupině Lazard, a to na pozici partnera společnosti Lazard Frères & Co., New York (od ledna 1994 do ledna 2002), na pozici generálního ředitele společnosti Lazard Brothers, London (od ledna 2002 do února 2004) a na pozici výkonného ředitele společnosti Crédit Agricole Lazard Financial Products Bank, London, dceřiné společnosti Lazard Group (od dubna 1995 do června 2003). Před tím pan Magistretti zastával vedoucí pozice ve společnostech AIG Financial Products, Credit Suisse First Boston a Solomon brothers v New Yorku. Po dobu deseti let (1992–2002) byl členem poradního výboru Harvard Medical School. Je držitelem titulu MBA z institutu IMD (Lausanne) a doktorátu z medicíny na Ženevské univerzitě (1982–1984) (nukleární medicína), byl akademickým pracovníkem na Harvard Medical School (1978–1981), v roce 1980 získal titul doktora všeobecné medicíny MD na Ženevské univerzitě a je držitelem magisterského titulu z filosofie na Ženevské univerzitě.

Oliver Schlink

Člen představenstva s výkonnými pravomocemi

Oliver Schlink je členem představenstva od 28. května 2014. Ve společnosti GSG Berlin působí více než deset let. Do jeho výhradní působnosti náleží finanční problematika (účetnictví, controlling, daně, financování), právní oblast, oblast lidských zdrojů a komunikace GSG Berlin s finančními aspekty. Spolu s ostatními vrchními řediteli

má sdílenou odpovědnost za oblast IT a rozvoje. Pan Schlink zahájil svou profesní dráhu v roce 1998 v KPMG, kde působil čtyři roky. V roce 2001 nastoupil do společnosti Deutsche Annington (dnes Vonovia), v níž pracoval téměř deset let, převážně jako vedoucí oddělení controllingu. V roce 2001 byl odpovědný za řízení jednoho ze čtyř regionů skupiny Deutsche Annington, zahrnujícího 43,000 bytů ve Vestfálsku. Pan Schlink vystudoval dva obory – správu podniků a strojní inženýrství na Technické univerzitě v Berlíně, kde v roce 1997 úspěšně završil studium jakožto Diplom Wirtschaftsingenieur.

Omar Sattar

Nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí

Omar Sattar je členem představenstva od 29. května 2019. Je zkušeným odborníkem v oblasti nemovitostí a kvalifikovaným autorizovaným znalcem institutu RICS s více než 25 lety praxe. Pan Sattar pochází z Velké Británie, ale po většinu své profesní dráhy působil v regionu střední a východní Evropy na vedoucích pozicích ve společnostech Colliers International a DTZ Zadelhoff v České republice a zastával rovněž pozici vedoucího ředitele ve společnostech Avestus Capital Partners a ve skupině Orco Property Group. V současnosti pan Sattar provozuje vlastní nezávislou poradenskou firmu zaměřenou na oblast nemovitostí a je držitelem titulu BSc (Hons) v oboru hospodaření s půdou na University of West of Scotland.

Jonathan Lewis

Nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí

Jonathan Lewis je členem představenstva od 6. prosince 2020. Je nezávislým konzultantem v oblasti nemovitostí, po dobu 40 let vykonával advokátní praxi, naposledy jako partner se zaměřením na nemovitostní právo v mezinárodní advokátní kanceláři CMS. Svou kariéru zahájil v advokátní kanceláři DJFreeman, v níž se stal výkonným ředitelem. Během své advokátní praxe poskytoval poradenství developerům i institucionálním investorům při výstavbě významných kancelářských budov v Londýně a ve Velké Británii a rovněž i při akvizicích a financování portfolia. Působil také ve výboru pro odměňování ve významných advokátních kancelářích a zastával i manažerské funkce. V současné době je poradcem řady rodinných firem s významnými portfolii nemovitostí, jakož i poradcem úvěrové fondu. Nad rámec svých podnikatelských aktivit je členem mezinárodní rady Israel Bonds a předsedou představenstva organizace UK Jewish Film. Pan Lewis je absolventem Manchesterské university, na níž získal titul v oboru ekonomie.

Tim Scoble

Nezávislý člen představenstva bez výkonných pravomocí

Tim Scoble je členem představenstva od 16. prosince 2021. Od srpna 2013 působí jako poradce společnosti Apollo Management International LLP. Vedl řadu akvizic a zastával pozice člena řady statutárních orgánů, a to jak ve výkonných, tak nevýkonných funkcích. V posledních 10 letech vykonával řadu poradenských funkcí, mimo jiné ve společnostech Lapithus Sarl, IBRC, Q Hotels a do konce roku 2015 působil 7 let jako člen představenstva bez výkonných pravomocí ve společnosti Rank Plc. Předtím zastával po dobu 4 let funkci generálního ředitele společnosti GuocoLeisure Ltd, která je kotovaná na burze v Singapuru a zaměřuje se na volnočasové aktivity a sektor nemovitostí. Dříve vykonával funkci generálního ředitele podniku této společnosti působícího ve Velké Británii. V oblasti volnočasových aktivit a pohostinství působí více než 25 let, a to v Evropě, Severní Americe a Asii. Pan Scoble je členem Institutu autorizovaných účetních v Anglii a Walesu.

Management

Níže jsou uvedeny krátké profily členů výkonného vedení Společnosti:

Martin Němeček, generální ředitel CPI PG, byl jmenován do funkce v březnu 2014. Jeho životopis je uveden výše. Blíže „—Představenstvo”.

Zdeněk Havelka, výkonný ředitel CPI PG, byl jmenován do funkce v červnu 2014. Před nástupem do CPI Property Group stál v čele CPI Group na pozici generálního ředitele. Do Skupiny CPI PG nastoupil v roce 2002 jako hlavní účetní. Později byl jmenován finančním ředitelem. V roce 2005 byl jmenován generálním ředitelem a jeho přímými podřízenými byli ředitelé oddělení interního auditu, rozvoje, správy majetku, akvizic, správy nemovitostí a provozu. Podílel se na klíčových transakcích zásadních pro růst Skupiny CPI PG, která již dávno přesáhla hranice České republiky. Pan Havelka je absolventem Zemědělské fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích.

Tomáš Salajka, ředitel akvizic, správy aktiv a obchodu CPI PG, byl jmenován do funkce v červnu 2014. Jeho životopis je uveden výše. Blíže „—*Představenstvo*”.

David Greenbaum, hlavní finanční ředitel CPI PG, byl jmenován do funkce v únoru 2018. Je odpovědný za kapitálovou strukturu Skupiny CPI PG, externí financování, podnikové finance a další strategické záležitosti. Do Skupiny CPI PG nastoupil po 16 letech působení v Deutsche Bank, v níž se v posledních letech podílel na vedení divize kapitálových trhů pro střední a východní Evropu, Blízký východ a Afriku. Pan Greenbaum je rovněž členem výboru CIPIG pro společenskou odpovědnost firem. Je absolventem Cornellovy univerzity (*magna cum laude*) v oboru anglický jazyk a literatura.

Pavel Měchura, finanční Skupiny CPI PG, byl jmenován do funkce v únoru 2018. Svou profesní dráhu zahájil ve společnosti KPMG v roce 2004 a následně nastoupil v roce 2010 do Skupiny CPI PG jako specialista na IFRS. Má jedenáctiletou praxi v oblasti nemovitostí, z toho osm let působil v CPI PG, kde je nyní odpovědný za účetnictví a výkaznictví Skupiny CPI PG, konsolidaci, oceňování a strategické plánování. Pan Měchura vystudoval Technickou univerzitu v Liberci, obor ekonomie a manažerská informatika.

Jan Kratina, ředitel CPI Hotels, byl jmenován do funkce v červnu 2006. Více než 12 let působil na pozici generálního ředitele a devět let ve funkci předsedy představenstva společnosti CPI Hotels. V oblasti hotelnictví má více než dvacetileté zkušenosti. V současnosti odpovídá za strategický rozvoj hotelového portfolia Skupiny CPI PG, včetně vyhledávání příležitostí a klíčových projektů na Slovensku, v Polsku, Maďarsku, Rusku a Chorvatsku.

Potenciální střet zájmů

Kromě případů popsanych v části nazvané „*Rizikové faktory- Rizikové faktory související se Skupinou CPI PG-Provozní rizika-Zájem většinového akcionáře Skupiny CPI PG se může lišit od zájmů Vlastníků dluhopisů*” neexistují žádné další potenciální střety zájmů mezi povinnostmi členů představenstva vůči CPI PG a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Podle platného lucemburského práva obchodních společností platí, že dostanou-li se zájmy člena představenstva a zájmy CPI PG do přímého nebo nepřímého střetu v jakékoli záležitosti, o níž má rozhodovat představenstvo, pak člen představenstva musí (i) o takovém potenciálním střetu zájmů neprodleně informovat představenstvo, (ii) požádat o zaznamenání potenciálního střetu zájmů do zápisu z příslušného zasedání představenstva a (iii) nemůže se účastnit projednávání takové záležitosti, ve vztahu k níž je ve střetu zájmů, ani o ní nesmí hlasovat.

10.7 Zásady správy a řízení společnosti

Mezi priority Skupiny CPI PG v oblasti správy a řízení patří vysoká odbornost a transparentnost v oblasti kontroly řízení, podnikového výkaznictví a interních postupů, které v důsledku chrání zájmy zainteresovaných stran v rámci Skupiny CPI PG.

Skupina CPI PG průběžně reviduje a zavádí osvědčené postupy v daném odvětví a upravuje své interní postupy tak, aby splňovaly mezinárodní standardy.

Postupy Skupiny CPI PG v oblasti správy a řízení společností vycházejí zejména z deseti zásad správy a řízení lucemburské burzy cenných papírů (dále jen „**soubor deseti zásad**”). Kromě toho Skupina CPI PG v roce 2019 schválila „*Kodex obchodní etiky a chování CPI Property Group*” (dále jen „**Etický kodex**”), který spolu s jejími nově aktualizovanými zásadami tvoří rámec pro správu a řízení Skupiny CPI PG a zajišťování souladu s platnými předpisy.

Soubor deseti zásad poskytuje společností vodítko při uplatňování pravidel správy a řízení společností a v průběhu času se vyvíjel v souladu se změnami předpisů a tržní praxí. Tento soubor vychází z lucemburského právního řádu upravujícího obchodní společnosti, konkrétně z finančních předpisů, které se vztahují na společnosti, jenž jsou kotované na lucemburské burze (a obecně na všechny společnosti kotované na burzách v EU).

10.8 Zásady

Skupina CPI PG v letech 2020 a 2021 aktualizovala následující zásady:

- Finanční zásady

Skupina CPI PG nadále potvrzuje svůj závazek k finanční politice a úvěrovému ratingu.

K 31. prosinci 2021 činila čistá hodnota LTV Skupiny CPI PG 35,7 %, což je pro Skupinu rekordně nízká hodnota a představuje pokles ve srovnání s rokem 2020 ze 40,7 %.

Skupina CPI PG úzce spolupracuje se svými poradci, aby zajistila zachování finanční politiky a úvěrového ratingu i při selektivním růstu. Mezi aktivně zvažované strategie patří kapitálové investice třetích osob nebo kapitálová partnerství na úrovni CPI PG a/nebo jeho dceřiné společnosti Next RE (dříve Nova RE), organická tvorba vlastního kapitálu prostřednictvím akvizic za výrazně nižší ceny oproti reálné hodnotě a zachování FFO, prodej pozemkových a vedlejších aktiv a opětovné využívání kapitálu. Skupina CPI PG rovněž nadále usiluje o to, aby v budoucnu dosáhla ratingového hodnocení vysoké úrovně BBB.

- Obchodní etika a chování

Etické jednání je základní součástí firemní filosofie Skupiny CPI PG. Skupina CPI PG se zavazuje k transparentnosti své řídicí struktury, firemního výkaznictví a interních postupů a pravidel.

Základní zásadou podnikání Skupiny CPI PG je dodržování platných zákonů, průmyslových standardů a osvědčených postupů (*best practices*), včetně těch, které se týkají správy a řízení společnosti a zajišťování souladu s právními předpisy.

- Účast na veřejných zakázkách a veřejných nabídkových řízeních

V oblasti zadávání veřejných zakázek Skupina CPI PG zavedla politiku, která má pro společnost ve Skupině stanovit univerzální standardy a zajistit, aby byly veškeré činnosti v této oblasti prováděny nákladově efektivním, transparentním a nediskriminačním způsobem a v souladu s platnými právními předpisy. Hlavními zásadami jsou zákonnost, nediskriminace, transparentnost, nákladová efektivita, závaznost a důvěrnost.

Skupina CPI PG dodržuje zákony upravující zadávání veřejných zakázek a veřejná nabídková řízení. Udržuje politiku nulové tolerance vůči jakýmkoli nezákonným nebo neetickým postupům souvisejícím s veřejnými zakázkami a veřejnými nabídkovými řízeními, včetně úplatkářství, korupce a podvodů.

- Zákaz korupce, úplatkářství a podvodů

Skupina CPI PG netoleruje korupci, úplatkářství či podvody a dodržuje všechny platné zákony zaměřené na potírání korupce, úplatkářství a podvodů (včetně britského zákona o úplatkářství z roku 2010 – *UK Bribery Act of 2010* a amerického zákona o zahraničních korupčních praktikách z roku 1977 – *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977*).

- Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Podnikatelská činnost Skupiny CPI PG je prováděna v souladu s platnými zákony upravujícími zákaz a prevenci proti praní špinavých peněz a financování terorismu. Kromě toho Skupina CPI PG zavedla opatření, která mají zabránit zneužití jejích služeb k legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

- Mezinárodní sankce a kontroly vývozu

Skupina CPI PG dodržuje platné právní předpisy Evropské unie, USA, Spojeného království a zákony dalších zemí, které se mohou týkat dovozu a vývozu zboží, služeb, softwaru a technologií, zahraničních hospodářských a obchodních sankcí, kontroly vývozu, embarg a mezinárodních bojkotů jakéhokoli typu.

- Oznamování porušení předpisů (tzv. whistle-blowing)

Skupina CPI PG podporuje své zaměstnance, zástupce a členy managementu, jakož i akcionáře, investory, klienty a další obchodní partnery a zainteresované osoby v tom, aby upozorňovali na jakékoli pochybnosti týkající se porušování platných zákonů, Etického kodexu, interních pravidel Skupiny CPI PG nebo jiných nezákonných nebo neetických postupů. Všechna hlášení podaná v dobré víře jsou důvěrná a Skupina CPI PG zavedla pro nezávislé vyšetření jakýchkoli nahlášených nesrovnalostí příslušné postupy. Začátkem roku 2022 Skupina CPI PG aktualizovala politiku oznamování porušení předpisů s cílem zajistit soulad s novou unijní směrnicí o whistleblowingu.

- Obchodování zasvěcených osob (insider trading)

Skupina CPI PG dodržuje platné zákony upravující zákaz obchodování zasvěcených osob, přičemž Skupina CPI PG ani její zástupci nesmí přímo, nepřímo, ani prostřednictvím jiné osoby obchodovat s akcemi ani jinými cennými papíry jakékoli společnosti, pokud informace týkající se takové společnosti nebyly zveřejněny, a nesmí tyto informace zveřejnit, a to jinak než v rámci běžného obchodního styku.

Kromě toho jsou veškeré interní informace v rámci Skupiny CPI PG ostatním zástupcům sdělovány pouze v nezbytně nutném rozsahu. Každý zástupce je povinen s náležitou péčí zajistit, aby takové informace byly zabezpečeny před zbytečným nebo neúmyslným zveřejněním, včetně zajištění likvidace dokumentů, které takové informace obsahují.

- Kodex chování pro nájemce

Skupina CPI PG usiluje o budování partnerství se všemi subjekty, které užívají jakékoli prostory v jejím vlastnictví (dále jen **Nájemci**) a snaží se zajistit, aby jejich činnost byla v souladu s hodnotami Skupiny CPI PG, včetně etických, sociálních a environmentálních aspektů.

Skupina CPI PG vyžaduje, aby všichni nájemci dodržovali platné zákony a aby měli všechna potřebná oprávnění k provozování jejich obchodní činnosti a tyto udržovali v platnosti.

- Kodex chování pro dodavatele

Skupina CPI PG očekává, že dodavatelé budou splňovat tytéž etické, sociální a environmentální standardy jako ona sama. Dodržování těchto standardů se sleduje prostřednictvím kontrol na místě a pravidelných kontrol dodavatelů.

- Lidský kapitál a zaměstnanost

Skupina CPI PG si cení rozmanitosti na pracovišti a snaží se zajistit pro všechny své zaměstnance rozmanité a inkluzivní prostředí. Přísně zakazuje nezákonnou diskriminaci nebo obtěžování a udržuje zásady určené k podpoře rozmanitosti na pracovišti.

- Životní prostředí a společenská odpovědnost firem

Strategie udržitelného rozvoje Skupiny CPI PG se promítá do všech aspektů jejího řízení a provozu. Skupina CPI PG začleňuje společenskou odpovědnost firem (dále jen **CSR**) a environmentální faktory do procesu obchodního rozhodování, čímž chrání zájmy všech zainteresovaných stran: akcionářů, vlastníků dluhopisů, věřitelů, nájemců, zaměstnanců, dodavatelů a smluvních partnerů, komunit a místních orgánů. Skupina CPI PG stanovila soubor klíčových ukazatelů výkonnosti v oblasti životního prostředí zahrnující spotřebu energie, emise skleníkových plynů, spotřebu vody a úroveň dosažených certifikací udržitelnosti a zavázala se k jejich plnění.

Představenstvo vytvořilo výbor pro společenskou odpovědnost podniků, který se zaměřuje na dohled nad problematikou udržitelnosti, životního prostředí, společenské odpovědnosti firem, ekologického financování a dodržování předpisů v rámci Skupiny CPI PG.

Klíčovými zásadami v oblasti udržitelnosti jsou:

- Prosazování udržitelného přístupu k developerské činnosti a správě nemovitostí;
- Podpora ochrany životního prostředí a rozvoje místních komunit, v nichž Skupina CPI PG působí;
- Prosazování udržitelného obchodního modelu, který Skupině umožňuje dosahovat obchodní cíle bez nadměrného zatěžování životního prostředí;
- Aktivní správa majetku Skupiny CPI PG s cílem neustále zvyšovat úroveň environmentální výkonnosti, kvality a odolnosti; a
- Podpora proaktivního přístupu všech zaměstnanců, nájemců, klientů a zainteresovaných stran Skupiny CPI PG k plnění jejích cílů v oblasti ochrany životního prostředí.

Skupina CPI PG podporuje všech 17 cílů udržitelného rozvoje definovaných Organizací spojených národů pro období 2015 – 2030 a rovněž i Pařížskou dohodu z roku 2015 v souvislosti s Rámcovou úmluvou OSN o změně klimatu. Skupina CPI PG přispívá k naplňování cílů udržitelného rozvoje ve všech svých činnostech. Konkrétně si Skupina CPI PG stanovila tyto prioritní cíle, které považuje za klíčové a na něž se hodlá stále více zaměřovat:

zdraví a kvalitní život, dostupná a čistá energie, důstojná práce a hospodářský růst, průmysl, inovace a infrastruktura, udržitelná města a komunity a opatření v oblasti klimatu a život na zemi.

Skupina CPI PG si stanovila výkonnostní cíle týkající se produkce skleníkových plynů a spotřeby vody do konce roku 2030 a v březnu 2021 své ambice co do plánovaného snížení emisí skleníkových plynů zvýšila a uvedla je tak do souladu s cíli Pařížské dohody. Skupina CPI PG si rovněž stanovila cíl přejít do roku 2024 na nákup energie pocházející ze 100 % z obnovitelných zdrojů.

Za účelem zvyšování úrovně energetické účinnosti a ekologické mobility Skupina CPI PG rovněž investuje do ekologicky šetrných budov a vynakládá ekologicky zaměřené investiční výdaje. Cílem Skupiny CPI PG je postupné zvyšování podílu ekologicky šetrných a certifikovaných budov v portfoliu a využívání systémů environmentální certifikace k potvrzení hodnoty udržitelnosti klíčových aktiv.

Kromě toho Skupina CPI PG vede nepřetržitý dialog se všemi zainteresovanými stranami a podílí se na celé řadě iniciativ a charitativních činností se zapojením komunity. Představenstvo tyto aktivity řídí a dohlíží na ně. Činnosti se zapojením zainteresovaných stran zahrnují udržování pevných vztahů a aktivního dialogu s nájemníky, zaměstnanci, investory, místními komunitami, vládami a místními úřady a účast v pracovních skupinách v rámci odvětví, jako např. s Českou radou pro šetrné budovy.

Počátkem roku 2021 Skupina CPI PG přijala následující dvě zásady:

- Rozmanitost a nepřipustnost diskriminace

Skupina CPI PG se zavázala vytvářet pracovní prostředí, v rámci kterého jsou respektovány a oceňovány individuální odlišnosti a v němž nedochází k přímé ani nepřímé diskriminaci, obtěžování, odvetným opatřením a/nebo sexuálnímu napadení. Skupina CPI PG odmítá jakoukoli formu diskriminace a obtěžování na základě pohlaví, sexuální orientace, rasy, genderové identity nebo vyjádření, barvy pleti, vyznání, náboženství, věku, národnostního nebo etnického původu, zdravotního postižení, rodového původu, statusu veterána nebo vojenského stavu, těhotenství, genetických informací, rodinného stavu, občanství, filosofického, náboženského nebo politického přesvědčení, majetku, sociálního zázemí, zdravotního stavu a dalších charakteristik, na něž se vztahuje zákonná ochrana. Jakákoli taková diskriminace není tolerována.

- Politická angažovanost, lobbying a veřejná politika

Skupina CPI PG zastává politickou neutralitu a nepodporuje žádné politické skupiny, strany ani aktivity prostřednictvím darů ani jinak, a to ani v případě, že to povolují platné zákony. Skupina CPI PG rovněž u svých zástupců respektuje svobodu účasti na politickém životě a podporuje je, aby se zapojovali do občanských záležitostí a účastnili se politického dění. Tímto způsobem může Skupina CPI PG v praxi naplňovat princip občanského života a smysluplně přispívat příslušným komunitám. Jakákoli politická aktivita na vlastní účet zástupce však musí probíhat výhradně jako jeho osobní a soukromá činnost vykonávaná ve vlastním volném čase, a nikoli jako aktivita jménem Skupiny CPI PG. Nesmí rovněž poškozovat dobré jméno Skupiny CPI PG.

10.9 Řízení rizik

Management se domnívá, že hlavní rizika, jimž je Skupina CPI PG vystavena, se týkají majetku a financí. Celkový přístup Skupiny CPI PG k rizikům je konzervativní. Existují inherentní rizika daná povahou podnikání, jako jsou výkyvy v hodnotě majetku, neobsazenosti, kolísání tržního nájemného nebo rizika spojená s developerskou činností. Hlavní rizika jsou posuzována dle míry expozice na základě pravděpodobnosti a závažnosti a jsou pečlivě řízena. Analýza citlivosti na tato hlavní rizika se provádí na úrovni Skupiny CPI PG.

Vedení považuje rizika refinancování za omezená. Rizika potenciálního porušení úvěrových smluv jsou řízena prostřednictvím konzervativní politiky financování a důkladného přezkoumávání ukazatelů pro dosažení souladu.

Skupina CPI PG má interní systémy řízení a kontroly rizik. Klíčové prvky kontrolních systémů zahrnují řídicí strukturu navrženou tak, aby umožňovala efektivní rozhodování, plánované pravidelné kontroly klíčových ukazatelů výkonnosti, jako je obrat maloobchodních nájemců, neobsazenost, výběr nájemného, nedoplatky a pochybné pohledávky a kontrola výkonnosti ve srovnání s rozpočty, jakož i funkce interního auditu a kontroly nákladů. Striktní postupy jsou rovněž dodržovány při pravidelném vypracovávání čtvrtletních a roční výsledků na základě přijatých zásad. Existují jasné definované pokyny a limity pro schvalování kapitálových a provozních výdajů a dalších klíčových obchodních transakcí a rozhodnutí. Systém interního manažerského výkaznictví je navržen tak, aby bylo možné identifikovat výkyvy v hodnotě investic, příjmů a výdajů. Kapitálové projekty,

významné smlouvy a akvizice obchodního majetku jsou podrobně přezkoumávány a v případě potřeby schvalovány Představenstvem.

Skupina CPI PG využívá elektronického zpracování údajů v rámci automatizovaných informačních systémů. Jsou rovněž zavedena opatření pro zálohování a obnovu dat mimo pracoviště.

10.10 Soudní spory

S výjimkou níže popsanych případů neproběhlo v průběhu 12 měsíců před datem tohoto Základního prospektu žádné řízení ze strany státu, soudní ani rozhodčí řízení (včetně probíhajících nebo hrozících řízení, jichž si je CPI PG vědoma), které by mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost CPI PG a/nebo Skupiny CPI PG.

Spor s fondem Kingstown v Lucembursku

Dne 20. ledna 2015 bylo společnosti CPI PG doručeno předvolání obsahující žalobu tří společností, konkrétně Kingston Partners Master Ltd. založené dle práva Kajmanských ostrovů, společnosti Kingston Partners II, LP založené dle práva státu Delaware a společnosti Ktown LP založené podle práva státu Delaware (dále společně jako **Kingstown**), v rámci které tyto společnosti tvrdí, že jsou akcionáři společnosti CPI FIM SA. Žaloba byla podána k lucemburskému soudu *Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg* (dále jen **Soud**) a domáhají se zaplacení náhrady škody ve výši 14,5 mil. EUR a morální újmy ve výši 5 mil. EUR ze strany CPI PG, společnosti CPI FIM SA a některých členů představenstva CPI FIM SA na základě jejich společné a nerozdílné odpovědnosti. Podle tvrzení fondu Kingstown vznikla požadovaná škoda mimo jiné v důsledku údajného porušení práv menšinových akcionářů CPI FIM SA. Podle nejlepšího vědomí Emitenta nebyl fond Kingstown v rozhodné době akcionářem společnosti CPI PG, a proto bez jakéhokoli předpokladu týkajícího se možného porušení je Emitent přesvědčený, že nemůže nést odpovědnost za porušení práv akcionářů jiného subjektu.

Na obranu proti těmto tvrzením přijímá management CPI PG veškeré možné právní kroky s cílem chránit své korporátní zájmy i zájmy svých akcionářů. Strany žalované fondem Kingstown proto vznesly námitku *exceptio judicatum solvi* spočívající v požadavku, aby subjekt, který zahájil řízení a který nemá sídlo v Evropské unii nebo ve státě, který není členským státem Rady Evropy, zaplatil povinnou zálohu na úhradu soudních nákladů a kompenzačního řízení. Dne 19. února 2016 vydal Soud rozsudek, podle něhož je každý žalobce povinen za účelem pokračování řízení složit u „*Caisse de Consignation*” v Lucemburku povinnou zálohu v celkové výši 90.000 EUR. Společnost Kingstown zálohu zaplatila v lednu 2017, řízení tedy probíhá a v současné době se nachází v procesní fázi. V říjnu 2018 podali právní zástupci fondu Kingstown doplňující návrh za účelem navýšení uplatňované škody na částku ve výši 157 mil. EUR. CPI PG je nadále přesvědčena, že tento nárok je neopodstatněný.

Dne 21. června 2019 CPI PG obdržela rozsudek prvního stupně uvádějící, že žaloba původně podaná fondem Kingstown v roce 2015 je vůči CPI PG od samého počátku neplatná. Soud žalobu proti CPI PG zamítl, neboť nárok nebyl řádně uplatněn („*libellé obscure*”). Konkrétně společnost Kingstown nedoložila ani nevysvětlila základ svého nároku vůči CPI PG a neprokázala, jakým způsobem se CPI PG dopustila jakéhokoli pochybení.

V prosinci 2020 Soud rozhodl, že nepřipustnost žaloby proti CPI PG a některým dalším žalovaným nemá za následek nepřipustnost soudního sporu proti dceřině společnosti CPI PG, společnosti CPI FIM SA a ostatním žalovaným. Společnost CPI FIM SA a ostatní žalovaní mají předložit svá písemná vyjádření v první polovině roku 2021. Proti rozsudku, který určil přípustnost nároku vůči společnosti CPI FIM SA, se někteří žalovaní rozhodli odvolat. Očekává se, že o odvolání bude rozhodnuto nejdříve ve druhém čtvrtletí roku 2022.

Spor s fondem Kingstown ve Spojených státech

Dne 10. dubna 2019 podala skupina společností Kingstown, Investhold LTD a Verali Limited (dále společně jako **Žalující strany Kingstown**) u okresního soudu Spojených států pro jižní okres státu New York (dále jen **Soud SDNY**) žalobu, mimo jiné, proti CPI PG a panu Radovanu Vítkoví (dále společně jako **Žalované strany CPI**). Nároky vznesené žalujícími stranami Kingstown proti CPI PG zahrnují i údajná porušení zákona o potírání organizovaného zločinu (*Racketeer Influenced and Corrupt Organisations Act*) (dále jen **RICO**).

CPI PG je přesvědčena, že tyto nároky jsou neopodstatněné a jejich cílem bylo vyvolat ve vztahu ke Skupině negativní pozornost tisku a vynutit si nepřiměřené vyrovnání. Soudním řízením v New Yorku a podobnými pokusy žalujících stran Kingstown poškodit dobrou pověst Skupiny CPI PG a pana Vítka nebylo podnikání Skupiny CPI PG nijak ovlivněno.

Dne 10. září 2019 podaly žalované strany CPI k soudu SDNY návrh na zamítnutí žaloby. Dne 22. listopadu 2019 podaly žalující strany Kingstown k soudu SDNY doplněnou žalobu, v jejímž rámci rozšiřují žalované strany o

další osoby s bydlištěm mimo Spojené státy americké a dále pokračují v nepravdivé kampani proti CPI PG a panu Vítkovi. Upravená žaloba nijak neodstraňuje závažné nedostatky týkající se soudní příslušnosti a vady podání obsažené v původní žalobě.

Dne 14. února 2020 podaly žalované strany CPI návrh na zamítnutí doplněné žaloby. Argumenty uvedené v tomto návrhu jsou obdobné jako argumenty předložené žalovanými stranami CPI v září 2019 a vzhledem k novým tvrzením jsou dále upřesněny:

- (a) žalující strany Kingstown neodůvodnily použití zákona RICO mimo území Spojených států;
- (b) soud SDNY není příslušný k rozhodování ve věci žalovaných stran CPI;
- (c) údajné nároky žalujících stran Kingstown podle zákona RICO jsou na základě čtyřleté promlčecí lhůty dané tímto zákonem promlčeny;
- (d) soud SDNY není vhodným soudem k projednání dané věci mimo jiné vzhledem k tomu, že fond Kingstown zahájil v lednu 2015 v Lucembursku téměř totožné řízení, které vůči některým z žalovaných stran CPI stále probíhá a
- (e) žalující strany Kingstown vůči žalovaným stranám CPI nedokázali domnělý nárok uplatnit adekvátní způsobem.

Dne 4. září 2020 vyhověl soud SDNY návrhům žalovaných stran CPI na zamítnutí žaloby a rozhodl o odložení věci do doby, než bude vyřešeno probíhající řízení v Lucembursku. Dále též rozhodl, že by Lucembursko bylo vhodnějším fórem pro vedení sporu a že lucemburský právní systém v dostatečné míře řádně umožňuje vyřešení nároků žalujících stran Kingstown.

Žalující strany Kingstown podaly proti zamítavému rozhodnutí odvolání k odvolacímu soudu druhého obvodu (*Second Circuit Court of Appeals*) dne 2. října 2020. Odvolání žalujících stran Kingstown se omezovalo na identifikaci určitých pochybení, jichž se měl okresní soud při rozhodování dopustit, přičemž žalující strany Kingstown nebyly schopny předložit nové skutečnosti či argumenty, které nebyly před okresním soudem již dříve vzneseny.

Odvolání bylo projednáno dne 10. prosince 2021 a rozhodnutí o něm se očekává během několika následujících měsíců. Skupina CPI PG je přesvědčena, že její pozice je v odvolacím řízení silná vzhledem k vysoké míře respektu, kterou musí odvolací soud druhého obvodu ze zákona přiznat rozhodnutí okresního soudu.

Dne 3. června 2020 podala společnost Kingstown k soudu ve státě New York další žalobu proti Skupině a panu Radovanu Vítkovi, podle níž se údajně stal předmětem pomluv v tiskových zprávách Skupiny CPI PG vydaných v dubnu 2019 a v dalších prohlášeních v souvislosti s první žalobou společnosti Kingstown v USA (dále jen **Žaloba pro pomluvu**).

Dne 18. září 2020 Skupina CPI PG podala návrh na zamítnutí žaloby pro pomluvu s odůvodněním, že nepodléhá osobní příslušnosti ve státě New York a že údajné pomlouvačné výroky nejsou podle práva státu New York žalovatelné.

Dne 6. dubna 2021 soud státu New York žalobu pro pomluvu v plném rozsahu zamítl. Dne 6. května 2021 se společnost Kingstown proti zamítnutí žaloby odvolala. Ústní jednání o odvolání je naplánováno na 14. dubna 2022 a rozhodnutí o odvolání může být vydáno za několik měsíců až rok.

V souvislosti se spory se společností Kingstown nevytvořila společnost žádné rezervy.

Spory ve věci warrantů vydaných společností CPI FIM SA

Společnost CPI FIM SA, dceřinou společností ve Skupině, zažalovali držitelé warrantů, která společnost vydala a které jsou registrovány pod kódem ISIN: XS0290764728. První skupina držitelů warrantů se žalobou domáhala přibližně 1,2 mil. EUR v souvislosti s oznámením o změně kontroly zveřejněným společností CPI FIM SA, ke které došlo 8. června 2016. Druhá skupina držitelů warrantů žalovala společnost CPI FIM SA přibližně o 1 mil. EUR v souvislosti s údajnou změnou kontroly, k níž mělo dojít v roce 2013. Tato řízení dosud probíhají.

V souladu s rozsudkem Obchodního soudu v Paříži, vyhlášeným dne 26. října 2015, ve věci ukončení plánu záchrany společnosti CPI FIM SA budou do záchranného plánu zahrnuté závazky, které jsou podmíněné nebo neuplatněné (např. neuplatněné bankovní záruky, podmíněné nároky držitelů warrantů se splatností v roce 2014, registrovaných pod kódem ISIN: XS0290764728, pokud byly zahrnuty do plánu záchrany společnosti) vyplaceny

v souladu s jejich smluvními podmínkami. Závazky z doby předcházející plánu záchrany společnosti CPI FIM SA, které do tohoto plánu zahrnuty nebyly, budou nevymahatelné. V souvislosti s předmětnou změnou kontroly by tak mohly být zohledněny pouze nároky držitelů warrantů se splatností v roce 2014, jejichž potenciální pohledávky byly zahrnuty do plánu záchrany společnosti CPI FIM SA. Nároky držitelů warrantů se splatností v roce 2014, které do uvedeného plánu nebyly přijaty, budou vůči CPI FIM SA nevymahatelné. Podle nejlepšího vědomí Skupiny CPI PG žádný z držitelů warrantů splatných v roce 2014, kteří podali na společnost CPI FIM SA žalobu, své pohledávky související s warranty splatnými v roce 2014 do plánu záchrany společnosti CPI FIM SA nepřihlásili.

Vitericon

Dne 15. března 2019 obdržela CPI PG předvolání od berlínského soudu v souvislosti žalobou, kterou na ni podal insolvenční správce jeho bývalé dceřiné společnosti. Insolvenční správce se domáhá neplatnosti vnitroskupinového vyrovnání dluhu z roku 2013 a požaduje po CPI PG zaplacení částky ve výši 10,4 mil. EUR. Soud prvního stupně žalobu zamítl a rozhodl ve prospěch CPI PG. Žalující strana se proti rozhodnutí odvolala. Probíhá výměna písemných vyjádření k odvolání a soudní jednání zatím nebylo nařízeno.

Next RE (dříve Nova Re)

Dne 30. října 2020 informovala společnost Sorgente Group Italia S.r.l. (dále jen **SGI**) společnost Next RE o žalobě (dále jen **Řízení**), v níž se SGI u soudu v Římě domáhá mimo jiné prohlášení neplatnosti usnesení, jímž se schvaluje zvýšení základního kapitálu a které bylo přijato představenstvem společnosti Next RE dne 29. října 2020 (dále jen **Usnesení o zvýšení základního kapitálu**), z důvodů údajného porušení některých pravidel upravujících základní kapitál. Vzhledem k nemožnosti dosáhnout prohlášení neplatnosti usnesení o zvýšení základního kapitálu je pravděpodobné, že by SGI mohla svůj původní nárok týkající se neplatnosti usnesení o zvýšení kapitálu „přeměnit“ na nárok na náhradu škody vůči společnosti Next RE (dříve Nova RE). Na prvním jednání konaném dne 9. března 2021 soudce poskytl stranám lhůtu pro podání vyjádření na obhajobu a jednání odročil na 12. října 2021 za účelem posouzení přípustnosti a relevance požadavků formulovaných stranami se zohledněním uvedených vyjádření. Na posledním jednání konaném dne 12. října 2021 se soudce seznámil s požadavky obou stran a věc odročil na jednání nařízené na 20. září 2022 za účelem vyjasnění závěrů.

CPI Tor di Valle a Magistrát města Řím

Dne 8. července 2021 CPI TOR DI VALLE S.p.A., nepřímo vlastněná a plně konsolidovaná dceřiná společnost CPI PG (dále jen **CPI Tor di Valle**), nabyла od společnosti Eurnova S.p.A. (dále jen **Eurnova**) pozemky ve městské zóně (dále jen **Zóna**) určené k výstavbě nového stadionu italského fotbalového klubu AS Roma v Římě, Itálie a dále k výstavbě obchodního parku v souladu s veřejným řízením Rady města Řím ve věci územního plánování.

V návaznosti na prohlášení fotbalového klubu AS Roma ze dne 21. července 2021, ve kterém prohlásila, že již nemá zájem o stadion v oblasti Tor di Valle, Rada města Řím zrušila ve vztahu k projektu výstavby stadionu v Tor di Valle status veřejného zájmu (dále jen **Zrušující usnesení**) a ukončila veřejné řízení ve věci územního plánování a zabránila tak rozvoji developerského projektu.

Dne 27. října 2021 podala společnost CPI Tor di Valle proti Magistrátu města Řím u příslušného správního soudu žalobu. V ní se společnost CPI Tor di Valle domáhá, aby soud: (i) prohlásil neplatnost zrušujícího usnesení a (ii) určil právo společnosti CPI Tor di Valle na náhradu škody v souvislosti se zrušujícím usnesením (pokud jde o vznikající škody a ušlý zisk v rozmezí 235 mil. EUR a 260 mil. EUR).

Podle externích právních poradců společnosti CPI Tor di Valle je tento nárok opodstatněný, neboť zrušujícím usnesením došlo k porušení zásady legitimního očekávání společnosti CPI Tor di Valle.

Dne 20. prosince 2021 Magistrát města Řím nárok společnosti CPI Tor di Valle zpochybnil a proti společnostem Eurnova, AS Roma a CPI Tor di Valle navíc podal protinávrh na náhradu škody, jež má být zaplacena společně a nerozdílně, resp. podřízeně na poměrném základě, a uvedl, že jemu vzniklá škoda činí 311 mil. EUR (uvedené nároky na náhradu škody zahrnovaly poškození dobrého jména, škodu v důsledku zbytečné správní činnosti a škodu vzniklou neprovedením veřejných stavebních prací souvisejících s developerským projektem).

Podle externích právních poradců společnosti CPI Tor di Valle žaloba podaná Magistrátem města Řím: (i) v souvislosti s náhradou škody nárokovanou Magistrátem města Řím blíže neurčila žádné jednání právně přičitatelné společnosti CPI Tor di Valle, (ii) nezohlednila, že případné události vedoucí ke škodě (pokud k nim došlo) nastaly před nabytím zóny od CPI Tor di Valle a (iii) nezohlednila, že společnost CPI Tor di Valle nikdy nepřijala formální postavení navrhovatele (a tudíž nevedla veřejné řízení ve věci územního plánování).

Podle externích právních poradců společnosti CPI Tor di Valle je proto žaloba podaná Magistrátem města Řím proti společnosti CPI Tor di Valle neopodstatněná.

Investiční výdaje a náklady na rozvoj

Skupina CPI PG má k 31. prosinci 2021 v souvislosti s investičními výdaji nasmlouvané kapitálové závazky v celkové výši 42,8 mil. EUR, což ve srovnání s 52,4 mil. EUR k 31. prosinci 2020 představuje pokles.

Pojištění

Skupina CPI PG pojišťuje všechny své nemovitosti, které vytvářejí příjem. Jedná se o pojištění majetku proti všem rizikům na reprodukční cenu, pojištění pro případ přerušení podnikatelské činnosti (příjmy po dobu 24 měsíců) a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám. Nemovitosti ve výstavbě kryje pojištění proti všem rizikům určené pro rozestavěné stavby. Pojištění je sjednáváno u renomovaných mezinárodních společností, jako jsou Kooperativa a HDI Global SE.

10.11 Zaměstnanci

K 31. prosinci 2021 měla Skupina CPI PG 3 485 zaměstnanců na plný úvazek (včetně smluv na dobu určitou), ve srovnání s 3 318 zaměstnanci k 31. prosinci 2020 a 4 353 zaměstnanci k 31. prosinci 2019. Všichni tito pracovníci se podílejí na hlavních obchodních činnostech Skupiny CPI PG.

K 31. prosinci 2021 tvořili 52 % zaměstnanců Skupiny CPI PG s plným úvazkem (včetně smluv na dobu určitou) ženy a 48 % muži. Rozdělení zaměstnanců ve vyšších řídicích funkcích (definovaných jako zaměstnanci s odpovědností za plánování, řízení nebo kontrolu činnosti v jednotlivých zemích, v nichž Skupiny CPI PG působí) podle pohlaví je následující: 58,1 % muži a 41,9 % ženy. K 31. prosinci 2021 bylo 32,2 % zaměstnanců Skupiny CPI PG mladších 30 let, 47,3 % zaměstnanců bylo ve věku 30-50 let a 20,5 % zaměstnanců ve věku 50 a více let.

Skupina CPI PG dále poskytuje zázemí pro své zaměstnance se speciálními potřebami. K 31. prosinci 2021 Skupina CPI PG zaměstnávala celkem 52 osob se zdravotním postižením, což představuje 1,5 % z celkového počtu jejích pracovníků.

10.12 Nedávný vývoj v první polovině roku 2022

Emitent v této samostatné části Základního prospektu níže uvádí informace o Skupině CPI PG odrážející vývoj v období od 1. ledna 2022 (tj. období od poslední auditované účetní závěrky CPI PG) do 30. června 2022, které obecně (není-li uvedeno jinak) nejsou zahrnuty ve zbývajících částech 10 tohoto Základního prospektu.

K nejvýznamnějším událostem první poloviny roku 2022 patří:

- Portfolio nemovitostí společnosti CPI PG se zvýšilo na 20,9 miliardy EUR (oproti 13,1 miliardy EUR na konci roku 2021), protože skupina CPI PG konsolidovala portfolia nemovitostí společností IMMOFINANZ (5,4 miliardy EUR) a S IMMO AG (3,1 miliardy EUR). Celková aktiva dosáhla výše 23,7 miliardy EUR EPRA NRV (NAV) (čistá hodnota aktiv) se zvýšila o 21 % na 8,5 miliardy EUR.
- Čisté příjmy z pronájmu se zvýšily na 263 milionů EUR (oproti 175 milionům EUR v prvním pololetí 2021) a čistý obchodní výnos vzrostl na 276 milionů EUR díky akvizicím, 7,7% srovnatelnému nárůstu hrubého příjmu z pronájmu a stabilní obsazenosti na úrovni 93,4 %.
- Hotely vykázaly čistý zisk ve výši 8 milionů EUR (oproti ztrátě ve výši 4 milionů EUR v prvním pololetí 2021), což odráží postupné oživení cestovního ruchu po koronaviru a efektivní řízení nákladů společnosti CPI PG jako vlastníka-provozovatele.
- Konsolidovaná upravená EBITDA dosáhla 261 milionů EUR (+52 % oproti 1. pololetí 2021), zatímco FFO činil 171 milionů EUR (+32 % oproti 1. pololetí 2021).
- Vzhledem k načasování akvizic společnosti CPI PG se Čisté LTV zvýšilo na 44,8 %, což je na horní hranici cílového rozpětí finanční politiky Skupiny CPI PG. Očekává se, že Čisté LTV dočasně dosáhne svého vrcholu ve třetím čtvrtletí a v následujících čtvrtletích dojde k prudkému poklesu, protože Skupina CPI PG realizuje program prodeje v hodnotě více než 2 miliardy EUR.

- Celková likvidita činila 2,5 miliardy EUR, včetně nevyčerpaných revolvingových úvěrů ve výši 915 milionů EUR, z nichž většina je splatná počátkem roku 2026.
- Nezatížená aktiva se snížila na 55 % (oproti 70 % na konci roku 2021), což odráží vysoký podíl zajištěného dluhu ve společnostech IMMOFINANZ a S IMMO AG. Společnost CPI PG bude i nadále pečlivě sledovat úroveň nezatížených aktiv a očekává, že zajištěný dluh splatí, jakmile se nezajištěné ceny stanou atraktivními.
- Ukazatel čistého úrokového krytí dosáhl 3,5 násobku. Skupina PI PG má nízkonákladový dluhový profil s dlouhou dobou splatnosti a vysokou mírou indexace leasingových smluv (více než 90 %), což by mělo podpořit poměr úrokového krytí v budoucnu, zejména po dosažení cílů snižování zadluženosti.

Významné události po 30. červnu

Povinná nabídka převzetí společnosti S IMMO AG

Dne 15. července 2022 zveřejnila společnost CPI PG povinnou nabídku na koupi společnosti S IMMO AG. Po skončení původního období pro přijetí nabídky dne 12. srpna 2022 společnost CPI PG koupila další 36,66 % podíl, čímž se její celkový podíl zvýšil na 79,20 % (přímo a nepřímo prostřednictvím společnosti IMMOFINANZ). Dodatečná lhůta pro přijetí nabídky skončí 18. listopadu 2022. Nabídková cena představuje slevu ve výši 19 % účetní hodnoty.

Financování a rozšíření překlenutí

V letech 2021 a 2022 podepsala společnost CPI PG smlouvy o 2-letých překlenovacích úvěrech ve výši 3,75 miliardy EUR na akvizice společností IMMOFINANZ a S IMMO AG. Na akvizice, které byly financovány vlastním kapitálem, hotovostí a čerpáním překlenovacích úvěrů ve výši 2,5 miliardy EUR, bylo vynaloženo celkem 3,4 miliardy EUR. Přibližně 900 milionů EUR z překlenovacích úvěrů již bylo splacených a v současné době zůstává nesplacených 1,6 miliardy EUR.

Dne 31. srpna 2022 podepsala Skupina CPI PG úvěrovou smlouvu, která prodlužuje splatnost všech překlenovacích úvěrů do první poloviny roku 2025.

V srpnu 2022 společnost S IMMO AG rovněž splatila i nadřazené nezajištěné dluhopisy v hodnotě 104 milionů EUR splatné v letech 2027 a 2028 v důsledku vloženého ustanovení o změně kontroly. Splátka byla financována z dostatečných peněžních prostředků společnosti S IMMO AG.

V červenci 2022 společnost CPI PG splatila zajištěný bankovní úvěr ve výši 123 milionů EUR se splatností v prosinci 2022 a získala nový 7-letý zajištěný bankovní úvěr ve výši 275 milionů EUR. Podkladová aktiva se nacházela v České republice a byla oceněna velmi atraktivně.

Rozšíření prodejního programu CPI PG

V červnu 2022 dokončila společnost CPI PG (včas) program prodejů, který byl zahájen v srpnu 2021, s hrubým výnosem ve výši 1 miliardy EUR. Prodej se uskutečnil v rámci celého portfolia Skupiny CPI PG se zaměřením na aktiva, které nejsou klíčová, či zralá aktiva.

Společnost CPI PG má v současné době v programu prodeje aktiva v hodnotě více než 2 miliardy EUR. Tento program zahrnuje přibližně 30 aktiv/transakcí zahrnujících kanceláře, maloobchodní prostory, obytné prostory a pozemky v různých geografických oblastech. Své plány na prodej potvrdily také společnosti IMMOFINANZ (1 miliarda EUR) a S IMMO AG (200 milionů EUR). Celkově má konsolidovaná Skupina CPI PG dobré předpoklady k tomu, aby v příštích 12 až 24 měsících prodala aktiva v hodnotě výrazně vyšší než 2 miliardy EUR.

Vysoká míra diverzifikace spolu se značnou granularitou (velikost prodávaných aktiv se pohybuje od 10 milionů EUR do více než 200 milionů EUR) je pro Skupinu CPI PG významnou výhodou. Společnost CPI PG není při prodeji závislá na žádném aktivu, trhu, odvětví, investorovi nebo trendu. Důvěra v provedení je proto vysoká.

Vývoj vybraných finančních ukazatelů

Hrubý příjem z pronájmu

V prvním pololetí roku 2022 se hrubý příjem z pronájmu zvýšil o 117,6 milionu EUR (62,5 %) na 305,7 milionu EUR, a to zejména díky příjmům generovaným společností IMMOFINANZ, příspěvkům z dalších akvizic a srovnatelnému nárůstu o 7,7 % u společnosti CPI PG.

Čistý příjem z hotelů

V první polovině roku 2022 se čisté příjmy z hotelů dostaly do kladných čísel a dosáhly výše 7,6 milionu EUR, což představuje nárůst ze záporných 3,9 milionu EUR, protože po pandemii Covid-19 se obnovily rekreační a obchodní cesty.

Čistý zisk z ocenění

Čistý zisk z ocenění ve výši 287,2 milionu EUR v prvním pololetí 2022 odrážel zejména přecenění českého portfolia (168,3 milionu EUR) a portfolia IMMOFINANZ (71,3 milionu EUR).

Amortizace, odpisy a znehodnocení

V prvním pololetí roku 2022 se odpisy, amortizace a snížení hodnoty zvýšily o 34,9 milionu EUR na 45,5 milionu EUR, a to zejména v důsledku snížení hodnoty pohledávek ve výši 18,4 milionu EUR a snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku (6,7 milionu EUR), které bylo v prvním pololetí roku 2021 záporné (rozpouštění snížení hodnoty ve výši 8,5 milionu EUR).

Správní výdaje

V prvním pololetí roku 2022 se správní náklady zvýšily o 30,6 milionu EUR na 55,1 milionu EUR, a to zejména v důsledku akvizice společnosti IMMOFINANZ (24,3 milionu EUR).

Ostatní provozní výnosy

V první polovině roku 2022 představovaly ostatní provozní výnosy především výhodný nákup vyplývající z akvizice společností IMMOFINANZ a S IMMO AG v celkové výši 285,9 mil.

Úrokové náklady

V prvním pololetí roku 2022 se úrokové náklady zvýšily o 34,0 milionu EUR na 81,3 milionu EUR v důsledku vyššího zadlužení a konsolidace společnosti IMMOFINANZ.

Ostatní čistý finanční výsledek

Ostatní čistý finanční výsledek odráží především změnu reálné hodnoty finančních derivátů (zisk ve výši 63,7 mil. EUR).

Aktiva celkem

Ve srovnání s 31. prosincem 2021 se celková aktiva zvýšila o 9,3 miliardy EUR (65 %) na 23,7 miliardy EUR k 30. červnu 2022. Tento nárůst je způsoben zejména akvizicí společností IMMOFINANZ a S IMMO AG (investice do nemovitostí se zvýšily o 8,3 miliardy EUR a hotovost/peněžní ekvivalenty o 962 milionů EUR), což bylo částečně kompenzováno poklesem aktiv určených k prodeji v důsledku prodeje v daném období.

Závazky celkem

Ve srovnání s 31. prosincem 2021 se celkové závazky zvýšily o 6,7 miliardy EUR na 13,3 miliardy EUR k 30. červnu 2022, a to zejména v důsledku akvizice společností IMMOFINANZ a S IMMO AG. Skupina CPI PG vydala nové dluhopisy Schuldschein v hodnotě 1,2 miliardy EUR a splatila dluhopisy v hodnotě 1,2 miliardy EUR. V první polovině roku 2022 skupina CPI PG čerpala nový překlenovací úvěr, přičemž k 30. červnu 2022 zbývalo splatit 1,2 miliardy EUR.

Ve srovnání s 31. prosincem 2021 se odložený daňový závazek zvýšil o 674 milionů EUR na 1,8 miliardy EUR k 30. červnu 2022, a to zejména v důsledku akvizice společností IMMOFINANZ a S IMMO AG.

VLASTNÍ KAPITÁL A EPRA NRV

Celkový vlastní kapitál se zvýšil ze 7,7 miliardy EUR k 31. prosinci 2021 na 10,4 miliardy EUR k 30. červnu 2022 (nárůst o 2,7 miliardy EUR). Pohyby ve složkách vlastního kapitálu byly následující:

- Zvýšení v důsledku zisku za dané období ve výši 750,8 milionu EUR (zisk pro vlastníky ve výši 682,8 milionu EUR);
- Zvýšení rezervy na přepočet, přecenění a zajištění v celkové výši 49,1 milionu EUR;
- Zvýšení nekontrolních podílů o 1,8 miliardy EUR díky akvizici společností IMMOFINANZ a S IMMO AG;
- Zvýšení nerozděleného zisku o 75,3 milionu EUR v důsledku získání dalších nekontrolních podílů.

K 30. červnu 2022 činila EPRA NRV 8,5 miliardy EUR, což představuje nárůst o 20,7 % oproti 31. prosinci 2021. Nárůst EPRA NRV je způsoben změnami vlastního kapitálu Skupiny připadajícího na vlastníky (zvýšení nerozděleného zisku a ostatních rezerv) a změnami odložené daně z přecenění (zejména v důsledku akvizice společností IMMOFINANZ a S IMMO AG a přecenění v 1. pololetí 2022).

11. INFORMACE O RUČITELI

11.1 Oprávnění auditoři

Individuální účetní závěrka Ručitele za rok 2020 vypracovaná podle Lucemburských účetních standardů, které se skládají z individuálního výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, individuálního výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020 a individuálního výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021, jakož i poznámek k finančnímu výkazu a individuální účetní závěrka Ručitele za rok 2021 podle Lucemburských účetních standardů, které se skládají z individuálního výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021, individuálního výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021 a individuálního výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021, jakož i poznámek k finančnímu výkazu (společně dále jen **Účetní závěrky Ručitele**), byly ověřeny společností Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l (**Auditor Ručitele**).

Obchodní firma:	Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l.
Osvědčení č.:	C.S.S.F. n° 146
Sídlo:	L-2529 Howald, Luxemburg, Lucemburské velkovévodství
Členství v profesní organizaci:	Institut des Réviseurs d'Entreprises, Luxemburg
Odpovědná osoba:	Gaétan FRANCOIS, partner
Osvědčení č.:	Licence č. 104111

Podle nejlepšího vědomí Emitenta nemá Auditor Ručitele žádný významný zájem na Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení vzal Emitent v úvahu, bez omezení, následující podstatné skutečnosti týkající se vztahu Ručitele s Auditorem Ručitele: jakékoli (i) vlastnictví akcií vydaných Ručitelem nebo vlastnických podílů ve společnostech přidružených k Ručiteli, a nebo jakýchkoliv opcí na nabytí nebo upsání takových akcií nebo vlastnických podílů; (ii) zaměstnanecký vztah s Emitentem, a nebo jakoukoliv odměnu od Emitenta; (iii) členství v orgánech Ručitele; (iv) vztah k manažerům; nebo (v) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPB.

11.2 Rizikové faktory spojené s Ručitelem

Rizikové faktory spojené s Ručitelem jsou uvedeny v části 2 (*Rizikové faktory*), oddíl „*Rizikové faktory související s Ručitelem*”.

11.3 Údaje o Ručiteli

Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	Efimacor S.à r.l.
Místo registrace:	RCS Luxembourg: B 113459
LEI:	3157001R7LSNVXJ0PU33
Datum vzniku:	Dne 16. prosince 2005
Datum založení:	Dne 16. prosince 2005
Sídlo:	40, rue de la Vallée, L-2661, Lucemburské velkovévodství
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným (<i>société à responsabilité limitée</i>)
Rozhodné právo:	Právní řád Lucemburského velkovévodství
Telefonní číslo:	+352 26 47 67 58
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel a hlavní právní předpisy, kterými se řídí jeho významné dceřiné či přidružené společnosti	Právní řád Lucemburského velkovévodství

Zakladatelská smlouva

Ručitel byl založen dne 16. prosince 2005 jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*). Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do lucemburského obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 113459 dne 23. ledna 2006.

Dle článku 3 aktuálně platné zakladatelské smlouvy je předmětem podnikání Ručitele, mimo jiné, nabývání a držení podílů, v jakékoli formě, v jiných lucemburských nebo zahraničních subjektech, mimo jiné i prostřednictvím upisování nebo nabývání jakýchkoli cenných papírů a práv prostřednictvím účasti, vkladu, úpisu, nákupu nebo opce, vyjednávání nebo jakýmkoli jiným způsobem, nebo dluhových finančních nástrojů v jakékoli formě a správa, rozvoj a řízení těchto podílů.

Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 12.500 EUR (slovy: *dvanať tisíc pět set euro*) a byl splacen v plné výši.

Historie a vývoj Ručitele

Ručitel byl založen dne 16. prosince 2005 podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*). Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do lucemburského obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 113459 dne 23. ledna 2006.

Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Ručitel žádné nesplacené úvěry ani emitované dluhové cenné papíry či jiné investiční nástroje, s výjimkou úvěru poskytnutého Ručiteli společností J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. s nesplacenou jistinou ve výši 189.666.666,65 EUR, úvěru poskytnutého Ručiteli Konečnou kontrolující osobou s nesplacenou jistinou ve výši 89.076.860,86 EUR a úvěru poskytnutého Ručiteli společností Senales Invest S. a r.l., ovládanou Konečnou kontrolující osobou s nesplacenou jistinou ve výši 44.762.273,04 EUR.

Události specifické pro Ručitele z hlediska hodnocení platební schopnosti

Emitent si není vědom žádné další události specifické pro něj, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

Úvěrové hodnocení Ručitele

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nebylo Ručiteli přiděleno úvěrové hodnocení žádnou společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ani žádnou jinou společností.

Významné změny struktury financování Ručitele

Emitent očekává, že Ručitel uzavře k Datu emise, a nebo okolo Data emise, příslušných Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, s Emitentem smlouvu o úvěru, tak jak je blíže popsáno v kapitole 9 „*Informace o Emitentovi–Historie a vývoj emitenta–Významné změny ve finanční struktuře Emitenta*” tohoto Základního prospektu.

Vyjma výše uvedeného nedošlo od předcházejícího finančního roku Ručitele k žádné významné změně struktury financování Ručitele.

Popis očekávaného financování činností Ručitele

Financování Ručitele bude zajištěno prostřednictvím vnitroskupinového financování Emitentem, tak jak je popsáno v kapitole 9 „*Informace o Emitentovi– Historie a vývoj emitenta–Významné změny ve finanční struktuře Emitenta*” tohoto Základního prospektu.

Ručitel je smluvní stranou smlouvy o termínovaném úvěru až do výše 246,000,000 EUR ze dne 29. listopadu 2021 uzavřené mezi Ručitelem, jako dlužníkem, a společností J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V., jako věřitelem.

Vyjma výše uvedeného si Emitent není vědom žádného dalšího předpokládaného financování činnosti Ručitele.

11.4 Popis činnosti podnikání Ručitele

Činnosti prováděné Ručitelem

Hlavním předmětem podnikání Ručitele je nabývání a držení podílů, v jakékoli formě, v jiných lucemburských nebo zahraničních subjektech, mimo jiné i prostřednictvím upisování nebo nabývání jakýchkoli cenných papírů a

práv prostřednictvím účasti, vkladu, úpisu, nákupu nebo opce, vyjednávání nebo jakýmkoli jiným způsobem, nebo dluhových finančních nástrojů v jakékoli formě a správa, rozvoj a řízení těchto podílů.

Ke datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Ručitel vlastní 786,795,344 akcií vydaných CPI PG, které představují 8,84% podíl na hlasovacích právech a 8,90% podíl na základním kapitálu CPI PG. Podnikatelské aktivity CPI PG a jejich dceřiných společností jsou detailněji popsány v kapitole „*Informace o Skupině CPI PG*” níže.

11.5 Hlavní trhy a postavení Ručitele

Vzhledem ke své hlavní činnosti Ručitel jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

Hlavní trhy na kterých působí CPI PG a její dceřiné společnosti jsou detailněji popsány v kapitole 10 „*Informace o Skupině CPI PG*”.

11.6 Organizační struktura Ručitele

Struktura akcionářů Ručitele

Přímým vlastníkem Ručitele je pan Radovan Vítek, nar. 22. ledna 1971, který vlastní akcie představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv Ručitele. Ručitel je tedy přímo ovládán svým jediným akcionářem. Ručitel se neřídí zvláštními zásadami, které by bránily zneužití kontroly nad Ručitelem ze strany jediného akcionáře. Ručitel se řídí pravidly a opatřeními stanovenými platnou právní úpravou a domnívá se, že jsou dostatečná.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která by mohla k pozdějšímu datu vést ke změně kontroly nad Ručitelem.

Závislost Ručitele na CPI PG

Ručitel je závislý na CPI PG.

Vzhledem k tomu, že Ručitel je holdingovou společností držící majetkové účasti v jiných společnostech, je závislý na příjmech vytvářených jejich prostřednictvím, zejména prostřednictvím Skupiny CPI PG.

Schopnost Ručitele plnit své závazky z Finanční záruky závisí na tom, zda Ručitel obdrží výplaty od CPI PG. Tato skutečnost může založit závislost zdroje příjmů Ručitele na Skupině CPI PG a jejích finančních výsledcích.

11.7 Informace o trendech

Žádná významná negativní změna

Emitent prohlašuje, že v období mezi datem poslední auditované účetní závěrky Ručitele, tj. 31. prosince 2021, a datem vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádným podstatným nepříznivým změnám ve výhledu Ručitele.

Informace o známých trendech

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu si Emitent není vědom žádných trendů, nejistot, nároků, závazků nebo událostí, které by reálně mohly mít nepříznivý dopad na výhledy Ručitele.

Vzhledem k tomu, že Skupina CPI působí na trhu s nemovitostmi, existuje řada faktorů a trendů, které mohou mít na Skupinu CPI (a tedy i na Ručitele) vliv. Tyto trendy jsou podrobně popsány v kapitole „*Informace o Skupině CPI PG*” tohoto Základního prospektu.

11.8 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel nevytváří žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu, který by odpovídal požadavkům Nařízení o prospektu, a proto se Emitent rozhodl takovou prognózu nebo odhad do Základního prospektu nezahrnout.

11.9 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele. Představenstvu přísluší obchodní vedení Ručitele a další pravomoci, které nejsou zakladatelskou smlouvou, zákonem nebo rozhodnutím příslušného orgánu veřejné moci svěřeny jinému orgánu Ručitele. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke

schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se zakladatelskou smlouvou. Představenstvo je jmenováno a odvoláváno valnou hromadou.

Členové představenstva zastupují Ručitele samostatně.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou členy představenstva Ručitele tyto členové:

Radovan Vítek

Datum vzniku funkce a členství:	28. srpna 2017
Pracovní adresa:	40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg
Zkušenosti a další podstatné informace:	Pan Vítek je zkušeným investorem do nemovitostí a většinovým akcionářem CPI PG

Marie Vítek

Datum vzniku funkce a členství:	28. srpna 2017
Pracovní adresa:	40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg
Zkušenosti a další podstatné informace:	Paní Vítková je zkušenou investorkou do nemovitostí.

Radovan Vítek

Radovan Vítek je podnikatel, investor a zakladatel CPI PG. Svou investiční kariéru začal kupónovou privatizací na Slovensku, než přesunul své podnikatelské aktivity do České republiky, aby se zaměřil na nemovitostní investice v Praze. V roce 1996 získal pan Vítek investiční fond Boleslavsko, který transformoval do své nemovitostní skupiny (nyní CPI PG Group). Na počátku 21. století získali široké portfolio nemovitostí a pozemků v České republice a na Slovensku. Jeho hlavním cílem bylo rychle rozvíjející se maloobchodní sektor, neboť Česká republika se připravovala na vstup do Evropské unie. V době hospodářské krize, při absenci konkurence, pan Vítek výrazně navýšil své investice do segmentu kanceláří. V roce 2014 založil pan Vítek CPI PG v současném formátu, spojením Czech Property Investments a GSG Group (přední vlastník-provozovatel komerčních nemovitostí v Berlíně) vznikla platforma, která se stala jednou z největších realitních supin v Evropě.

Marie Vítek

Marie Vítek působila od května 2017 do prosince 2020 jako členka představenstva CPI PG. V letech 2012 až 2016 pracovala ve Skupině CPI PG jako strategická finanční manažerka. Dříve řídila ZIBA Glass Experience Museum, rozsáhlý výstavní projekt v Praze. Před nástupem do Skupiny CPI PG pracovala pro Wotan Invest jako ředitelka akvizic a projektového financování. Další zkušenosti získala paní Vítek řízením vlastní společnosti zaměřené na pořádání golfových turnajů a ekonomických kongresů a nakonec jako poradkyně Heinekenu během let jeho expanze v České republice. Paní Vítek vystudovala Fakultu podnikatelskou na Vysokém učení technickém v Brně Management.

Dozorčí a kontrolní orgány

Ručitel nemá žádné dozorčí ani kontrolní orgány.

Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného potenciálního střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva vůči Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, nicméně při výkonu funkce člena představenstva může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou zároveň členy orgánů jiných společností a sledují zájmy těchto společností nebo osob těmito společnostmi ovládaných. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení stanovené platnými právními předpisy Lucemburského velkovévodství, zejména Zákona ze dne 10. srpna 1915 o obchodních společnostech, ve znění pozdějších předpisů. Ručitel se při správě a řízení řídí požadavky na správu a řízení

společnosti vyplývajícími z platných právních předpisů, které považuje za dostatečné, a proto se neřídí žádnými pravidly uvedenými v jakémkoli kodexu správy a řízení společnosti.

11.10 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele

Následující tabulky poskytují přehled vybraných historických individuálních finančních údajů z individuálních auditovaných Účetních závěrek Ručitele za rok 2021 a 2020, sestavených podle lucemburských účetních standardů:

Aktiva (v eurech)	k 31. prosinci		
	2021	2020	2019
Dlouhodobý majetek	1.194.290.495,85	307.038.643,95	307.038.643,95
Finanční aktiva	1.194.290.495,85	307.038.643,85	307.038.643,95
Podíly ve společnostech s podstatným vlivem	1.050.908.500,00	0	0
Kapitálová účast	143.381.995,85	307.038.643,95	307.038.643,95
Oběžná aktiva	305.811.314,94	78.399.844,63	78.399.844,83
Hotovost v bance a v pokladně	298.502,02	10.910,76	61.078,96
Celkem aktiva	1.500.103.477,79	385.393.320,58	385.438.488,78

Kapitál, rezervy, závazky (v eurech)	k 31. prosinci		
	2021	2020	2019
Kapitál a rezervy	1.047.941.766,74	17.860.208,97	17.479.653,64
Základní kapitál	12.500	12.500	12.500
Rezervy	14.632,00	14.632,00	14.632,00
Zákonný rezervní fond	14.632,00	14.632,00	14.632,00
Převedený zisk nebo ztráta	17.933.076,97	17.452.521,64	(15.730.033,75)
Zisk nebo ztráta za účetní období	1.030.081.557,57	380.555,33	33.182.555,39
Závazky vůči úvěrovým institucím	232.063.232,88	470,12	0
Závazky vůči přidruženým společnostem	75.849.753,32	39.370.743,30	71.779.709,63
Celkem kapitál, rezervy a závazky	1.500.103.477,79	385.393.320,58	385.438.488,78

Výkaz zisku a ztrát (v eurech)	k 31. prosinci		
	2021	2020	2019
Čistý obrát	0	0	0
Změna stavu zásob hotových výrobků	0	0	0
Suroviny a spotřeba a ostatní externí náklady	(11.937,77)	(11.020,00)	(24.963,48)
Ostatní provozní výnosy	0	0	0
Personální náklady	0	0	0
Ostatní provozní náklady	(499,76)	(452,96)	(784,10)
Výnosy z kapitálové účasti	1.033.147.351,90	0	34.348.189,80
Ostatní pohledávky z úroků a obdobné výnosy	1.304.631,39	1.074.606,67	1.034.035,00
Splatné úroky a podobné náklady	(4.354.219,49)	(677.763,39)	(2.169.106,83)
Daň ze zisku nebo ztráty	0	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	1.030.086.331,57	385.370,33	33.187.370,39
Zisk nebo ztráta za účetní období	1.030.081,77	380.555,33	33.182.555,39

Úplné individuální auditované Účetní závěrky Ručitele za rok končící 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 a auditované Účetní závěrky Ručitele za období končící 31. prosince 2021 jsou do Základního prospektu začleněny formou odkazu (blíže v kapitole „Dokumenty zahrnuté prostřednictvím odkazu“). Ručitel není povinen sestavovat účetní závěrku podle IFRS, ani se k datu Základního prospektu nerozhodl sestavovat účetní závěrky podle IFRS, ani žádné účetní závěrky podle IFRS nezveřejnil. Ručitel není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Některé údaje obsažené v tomto Základním prospektu byly zaokrouhleny, a proto se údaje uvedené v jednotlivých tabulkách mohou mírně lišit. Součty v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel předcházejících totálnímu součtu. Vzhledem k tomu, že některé údaje v tomto Základním prospektu byly zaokrouhleny, znamená to mimo jiné, že údaje uvedené u téže položky se mohou na různých místech Základního prospektu mírně lišit a údaje uvedené jako součet určitých čísel nemusí být aritmetickým součtem čísel, z nichž vycházejí.

Auditované individuální Účetní závěrky Ručitele za rok 2021 a 2020 byly ověřeny Auditorem Ručitele, v souvislosti s nimiž Auditor Ručitele vydal výrok bez výhrad. Podle nejlepšího vědomí Emitenta nedošlo k žádným podstatným nepříznivým změnám ve výhlídkách Ručitele a nedošlo k žádným podstatným změnám ve finanční nebo obchodní situaci Ručitele v období od data poslední auditované účetní závěrky, tj. od 31. prosince 2021, do data tohoto Základního prospektu, s výjimkou případů uvedených v tomto Základním prospektu.

11.11 Soudní a rozhodčí řízení

V posledních 12 měsících nebyl Ručitel účastníkem žádného soudního, správního nebo rozhodčího řízení (včetně těch, která probíhají nebo hrozí a o kterých Ručitel ví), které by mohlo mít nebo mělo podstatný nepříznivý vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele.

11.12 Významná změna finanční pozice Ručitele

Od konce posledního účetního období nedošlo k žádným významným změnám ve finanční situaci Ručitele, kromě změn, které nastanou v souvislosti s úvěrovými smlouvami s Emitentem, jak je popsáno detailněji v kapitole 9 „*Informace o Emitentovi-Historie a vývoj emitenta-Významné změny ve finanční struktuře emitenta*” tohoto Základního prospektu.

11.13 Významné smlouvy

Dle vědomí Emitenta neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy s výjimkou smluv uzavřených v rámci běžné obchodní činnosti Ručitele, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku jakékoli přidružené společnosti Ručitele, který by měl podstatný vliv na schopnost Ručitele plnit své závazky z Finanční záruky.

12. VŠEOBECNÉ INFORMACE

- (1) **Hlavní manažer.** Emitent uzavře smlouvu o umístění dluhopisů ve vztahu ke každé individuální Emisi dle Programu se společností J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapsanou v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, jednající ve Slovenské republice prostřednictvím své organizační složky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČ: 35 964 693, zapsanou v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B ve své funkci hlavního manažera odpovídajícího za umístění Dluhopisů.
- (2) **Aranžér.** Emitent jmenoval společnost J&T IB a Capital Markets, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 247 66 259, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661, aby jednala jako aranžér na základě mandátní smlouvy (příkazní smlouvy) o pořízení emisí Dluhopisů v rámci Programu. Aranžér bude vykonávat tyto činnosti podle § 6 odst. 2 písm. f) Zákona o cenných papírech.
- (3) **Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent.** Emitent jmenoval společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapsanou v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, jednající ve Slovenské republice prostřednictvím své organizační složky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika IČ: 35 964 693, zapsanou v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B, aby jednala jako Administrátor a Agent pro výpočty ve vztahu k platbám výnosů z Dluhopisů a splacení Dluhopisů, a také jako kotační agent v souvislosti s přijetím každé Emise k obchodování na regulovaném volném trhu BCPB.
- (4) **Agent pro zajištění.** Emitent jmenoval J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapsanou v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, aby jednala jako společný zástupce Majitelů dluhopisů na základě smlouvy o výkonu funkce Agenta pro zajištění. Agent pro zajištění bude vykonávat všechny povinnosti, které obvykle Agent pro zajištění vykonává na základě smlouvy s Agentem pro zajištění, § 5d a dalších příslušných ustanovení Zákona o dluhopisech.
- (5) **Schválení a oznámení.** Tento Základní prospekt nebude podléhat schválení žádného správního nebo jiného orgánu jakéhokoli právního řádu s výjimkou NBS ve Slovenské republice. Emitent může podat ČNB žádost o vydání osvědčení o schválení Základního prospektu včetně všech jeho Dodatků potvrzujících, že byly vypracovány v souladu s platnými právními předpisy. Emitentem ani Hlavním manažerem nebyly a v budoucnu ani nebudou podniknuty žádné kroky v jakékoli zemi nebo jurisdikci, které by umožňovaly veřejnou nabídku Dluhopisů, vlastnictví nebo distribuci jakéhokoli nabídkového materiálu ve vztahu k nim v jakékoli zemi nebo jurisdikci, kde se podniknutí kroků k tomuto účelu vyžaduje. Od osob, kterým se dostane do rukou Základní prospekt nebo kterékoli Konečné podmínky, vyžadují Emitent a Hlavní manažer dodržování všech platných právních předpisů a nařízení každé země nebo jurisdikce, ve které nebo ze které kupují, nabízejí, prodávají, dodávají Dluhopisy, nebo mají ve svém držení či distribuují takový nabídkový materiál, ve všech případech na vlastní náklady.
- (6) **Kótování a přijetí k obchodování.** Emitent prostřednictvím Kotačního agenta může podat žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný volný trh BCPB, v každém případě tak, jak to bude blíže specifikováno v Konečných podmínkách.
- (7) **Souhlasy.** Před vydáním Dluhopisů získá Emitent všechny potřebné souhlasy, rozhodnutí a schválení ve smyslu právních předpisů Slovenské republiky a také ve smyslu interních předpisů Emitenta a Ručitele.
- (8) **Číslo ISIN.** Příslušné mezinárodní identifikační číslo cenných papírů (ISIN) ve vztahu k Dluhopisům vydaným v rámci Programu bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.
- (9) **Jazyk Základního prospektu.** Základní prospekt byl vyhotoven a schválen NBS ve slovenském jazyce. Pokud bude Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu ve slovenském jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu ve slovenském jazyce.

- (10) **Zákonný auditor Emitenta:** Společnost Mazars Slovensko, s.r.o., se sídlem SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava - městská část Staré Město, Slovenská republika, IČ: 35 793 813, zapsanou v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sro, vložka číslo: 22257/B
- (11) **Zákonný auditor Ručitele:** Společnost Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l. se sídlem 45, rue des Scillas, L-2529 Howald, Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v RCS Luxembourg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračním číslem B 178997.
- (12) **Údaje ověřené Auditorem.** Kromě údajů převzatých z auditovaných účetních závěrek Emitenta a Ručitele v Základním prospektu žádné jiné údaje ověřené Auditorem. Auditor neověřil Základní prospekt jako celek.
- (13) **Úvěrové a indikativní ratingy.** Dluhopisům nebyl přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ze dne 16. září 2009 o ratingových agenturách. Dluhopisy nemají samostatný rating a ani se neočekává, že jim bude rating přidělen.
- (14) **Poradci.** V souvislosti se vznikem Programu radí Emitentovi Aranžér, který je oprávněn provádět činnosti spojené s přípravou Základního prospektu a dokumentů potřebných k sestavení Programu a pořízení Emise. Při sestavování Programu, přípravě Základního prospektu a při ujednání první emise Emitent nepřímo využil služeb Aldertree legal s.r.o., jako právního poradce vedoucího manažera pro slovenské právo a služby White & Case, s.r.o., advokátní kancelář, jako právního poradce vedoucího manažera pro české právo.
- (15) **Informace od třetích stran a stanoviska znalců.** Základní prospekt v článku 2.4 s názvem „*Rizikové faktory-Rizikové faktory spojené s Dluhopisy-Rizikové faktory týkající se držby Dluhopisů a obchodování s nimi*” ohledně rizika inflace udává následující informace od třetí strany:
- Meziroční míra inflace na Slovensku, Statistický úřad Slovenské republiky, dostupné na: <https://slovak.statistics.sk>
- Průměrná výše inflace na Slovensku v roce 2021, Statistický úřad Slovenské republiky, dostupné na: <https://slovak.statistics.sk>.
- Emitent potvrzuje, že informace pocházející od třetích stran byly přesně reprodukovány a podle nejlepšího vědomí Emitenta nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent se však nemůže zaručit za přesnost a správnost těchto reprodukovanych informací. Základní prospekt neobsahuje žádné prohlášení nebo zprávu připisovanou určité osobě jako znalci.
- (16) **Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi.** *Tento text je jen shrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje vymáhání nároků vůči Emitentovi podle práva jakéhokoli jiného státu. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace uvedené v tomto bodě jsou předloženy pouze jako obecné informace o právní situaci. Investoři by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a je jim doporučeno, aby posoudili otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi se svými právními poradci.*

Pro účely vymáhání jakýchkoli soukromoprávních nároků vůči Emitentovi týkajících se zakoupení nebo držby Dluhopisů jsou příslušné soudy Slovenské republiky. Všechna práva a povinnosti Emitenta vůči Majitelům dluhopisů se řídí slovenským právem. V důsledku toho je jen omezená možnost domáhat se práv vůči Emitentovi v řízení před zahraničními soudy nebo podle zahraničního práva.

Ve Slovenské republice je přímo aplikovatelné Nařízení Brusel I (přepřacované znění). Na základě nařízení Brusel I (přepřacované znění) jsou s určitými výjimkami uvedenými v tomto nařízení soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU, v občanských a obchodních věcech vykonatelná ve Slovenské republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány ve Slovenské republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

V případech, kdy je pro účely uznání a výkonu cizího rozhodnutí vyloučena aplikace Nařízení Brusel I (přepracované znění), ale Slovenská republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznávání a výkonu soudních rozhodnutí, je zajištěn 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 Slovenské republice za podmínek stanovených v zákoně č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona nelze rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v ustanoveních § 1 uvedeného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, cizí smíry a cizí notářské listiny (společně dále jen **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů Slovenské republiky nebo orgánů cizího státu by neměl pravomoc ve věci rozhodnout, pokud by se na posouzení jeho pravomoci použila ustanovení slovenského práva, nebo (ii) nejsou pravomocná nebo vykonatelná ve státě, ve kterém byla vydána, nebo (iii) nejsou rozhodnutím v původním řízení, nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla postupem cizího orgánu odňata možnost jednat před tímto orgánem, zejména nebylo-li mu řádně doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; splnění této podmínky soud nezkontroluje, bylo-li tomuto účastníku cizí rozhodnutí řádně doručeno a účastník se proti němu neodvolal nebo prohlásil-li tento účastník, že na zkoumání této podmínky netrvá, nebo (v) slovenský soud již ve věci pravomocně rozhodl nebo je zde dřívější cizí rozhodnutí v téže věci, které bylo uznáno nebo splňuje podmínky pro uznání, nebo (vi) uznání by se přičilo slovenskému veřejnému pořádku.

- (17) **Výnos do splatnosti.** Výnos do splatnosti, který bude uveden v příslušných Konečných podmínkách příslušné emise Dluhopisů s fixní úrokovou sazbou se vypočítá jako vnitřní míra výnosnosti příslušných Dluhopisů k datu emise. Vnitřní míra výnosnosti je definována jako diskontní sazba, při které současná hodnota všech budoucích peněžních toků z Dluhopisů je rovna počáteční investici do nich. Jak již bylo uvedeno výše, výnos do splatnosti se vypočítává k Datu emise na základě Emisního kurzu. Tento výpočet výnosu nelze považovat za indikaci skutečného budoucího výnosu z Dluhopisů.

13. UPOZORNĚNÍ A OMEZENÍ

(1) **Samostatné posouzení investory.** Každý potenciální investor do Dluhopisů si musí sám (nebo se svými poradci) podle svých poměrů určit vhodnost investice do Dluhopisů. Každý investor by měl především:

- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, posouzení výhod a rizik investice do Dluhopisů a zhodnocení informací obsažených v Základním prospektu, ať už jsou tyto informace uvedeny ve výše uvedených dokumentech přímo nebo odkazem;
- (b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích pro ocenění investic do Dluhopisů a mít k nim přístup a být schopen posoudit vliv investic do Dluhopisů na svou finanční situaci a/nebo na své celkové investiční portfolio, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace;
- (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika spojená s investicemi do Dluhopisů včetně možného kolísání hodnoty Dluhopisů;
- (d) uvědomit si, že v případě použití úvěru nebo půjčky na financování nákupu Dluhopisů může nastat situace, při které náklady na úvěr nebo půjčku převýší výnosy z Dluhopisů; potenciální investor by neměl předpokládat, že bude schopen splatit úvěr nebo půjčku nebo příslušné úroky z nich z výnosů investice do Dluhopisů;
- (e) plně rozumět Emisním podmínkám, údajům uvedeným v Základním prospektu a být obeznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- (f) být schopen vyhodnotit možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho/její investici a na schopnost nést možná související rizika.

(2) **Důležitá upozornění ohledně spolehlivosti a aktuálnosti údajů.** Emitent potvrdil Aranžérovi, že Základní prospekt obsahuje všechny informace, které jsou (v rámci Programu, emise, nabídky a prodeje Dluhopisů) podstatné; že takové informace jsou ve všech podstatných ohledech pravdivé a přesné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící; že jakékoli názory, předpovědi nebo záměry vyjádřené v Základním prospektu jsou čestné, resp. uskutečněné čestným způsobem a nejsou zavádějící v žádném podstatném ohledu; že v tomto Základním prospektu není opomenuta žádná podstatná skutečnost potřebná k tomu, aby takové informace, názory, předpovědi nebo záměry (v souvislosti s Programem, emisí, nabídkou a prodejem Dluhopisů) nebyly zavádějící v žádném podstatném ohledu; a že byla provedena všechna náležitá šetření k ověření těchto skutečností.

Žádná osoba není v souvislosti s Programem, Emitentem, Ručitelem, emisí, nabídkou nebo prodejem Dluhopisů oprávněna poskytnout jakékoli informace nebo učinit jakékoli vyjádření, které není obsaženo v tomto Základním prospektu nebo v jiném veřejně dostupném dokumentu. Pokud se takové informace nebo vyjádření poskytnou nebo učiní, nelze na ně spoléhat jako na schválené Emitentem, Ručitelem, Aranžérem nebo kterýmkoli Vedoucím (spolu) manažerem.

Aranžér neschválil, resp. nezávisle neověřoval celý Základní prospekt nebo jeho část a neposkytuje žádné prohlášení nebo záruku ani nepřebírá odpovědnost za přesnost nebo úplnost informací obsažených v tomto Základním prospektu. Poskytnutí Základního prospektu nebo jakýchkoli Konečných podmínek, či nabídka, prodej nebo doručení jakéhokoli Dluhopisu za žádných okolností neznámá ani neposkytuje záruku, že informace obsažené v tomto Základním prospektu jsou pravdivé a přesné s ohledem k datu Základního prospektu (resp. datu jeho aktualizace) nebo že nedošlo k žádné nepříznivé změně nebo jakékoli události, která by mohla zapříčinit jakoukoli nepříznivou změnu ve vyhlídkách nebo finanční či obchodní pozici Emitenta či Ručitele od data Základního prospektu (resp. data jeho aktualizace), nebo že jakékoli jiné informace poskytnuté v souvislosti s Programem jsou pravdivé a přesné kdykoli po datu, kdy byly poskytnuty.

Aranžér a Vedoucí (spolu) manažeri nemají žádnou povinnost zkoumat finanční situaci nebo jiné záležitosti Emitenta nebo Ručitele po dobu trvání Programu nebo poskytnout poradenství jakémukoli investorovi do Dluhopisů emitovaných v rámci Programu o jakýchkoli informacích, o kterých se dozvěděl.

Informace uvedené v Základním prospektu, v částech 14. (*Zdanění, odvody a devizová regulace ve Slovenské republice*), 15. (*Zdanění v České republice*) a 12. (*Všeobecné informace*), bod „Vymáhání

soukromoprávních nároků vůči Emitentovi” jsou uvedeny pouze jako obecné a ne vyčerpávající informace vycházející ze stavu legislativy k datu Základního prospektu. Potenciální investoři do Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uvedených v těchto částech Základního prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním investorům do Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména ohledně devizové regulace a daňových předpisů Slovenské republiky, země, které jsou rezidenty a případně jiných relevantních států, jakož i ohledně každé relevantní mezinárodní dohody a jejich dopadu na konkrétní investiční rozhodnutí.

- (3) **Omezení týkající se šíření Základního prospektu a nabídky Dluhopisů.** Šíření Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny právními předpisy. Základní prospekt byl schválen NBS a Emitent může požádat NBS o notifikaci schválení Základního prospektu ČNB pouze pro účely veřejné nabídky určitých Emisí ve Slovenské republice a/nebo České republice a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPB.

Dluhopisy nejsou a nebudou zaregistrovány, povoleny nebo schváleny žádným správním nebo jiným veřejným orgánem jiné země. Nabídka Dluhopisů v kterémkoli jiném státě je proto možná pouze v rozsahu, v jakém se pro takovou nabídku nepožaduje schválení nebo notifikace Základního prospektu a zároveň musí být splněny všechny další podmínky podle právních předpisů daného státu.

Zvláště, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933, a proto nesmí být nabízeny, prodávány, ani jakkoli poskytovány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických jinak, než na základě výjimky z registračních povinností podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, kterým se dostane Základní prospekt do rukou, jsou povinny seznámit se se všemi výše uvedenými omezeními, která se na tyto osoby mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Základní prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji, ani výzvu k zadávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakémkoli státě.

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

Kromě výše uvedeného žádá Emitent všechny nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů (včetně právních předpisů Slovenské republiky), kde budou distribuovat, zpřístupňovat nebo jinak dávat do oběhu Základní prospekt, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový nebo propagační materiál nebo informace související s Dluhopisy, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Základní prospekt nebo Dodatky k Základnímu prospektu, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový nebo propagační materiál nebo informace s Dluhopisy související budou zachyceny v písemné nebo elektronické nebo jiné nehmotné podobě.

- (4) **Zvláštní omezení týkající se MiFID II.** Konečné podmínky budou obsahovat základní údaje o analýze cílového trhu pro Dluhopisy a vhodnost kanálů pro distribuci Dluhopisů. Jakákoliv osoba, která následně prodává nebo doporučuje Dluhopisy (dále jen **Distributor**) by měla vzít v úvahu tuto analýzu cílového trhu. Každý Distributor, který podléhá pravidlům směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15. května 2014 o trzích s finančními nástroji, kterou se mění směrnice 2002/92/ES a směrnice 2011/61/EU 2014/65/EU, včetně všech jejích prováděcích předpisů a implementací do příslušného národního práva, v platném znění (dále jen **MiFID II**) je však zodpovědný za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů.
- (5) **Schválení údajů a aktualizace Základního prospektu.** Pokud není uvedeno jinak, jsou všechny informace v Základním prospektu uvedeny k datu jeho vyhotovení. Základní prospekt může být aktualizován ve smyslu článku 23 Nařízení o prospektu formou dodatku k Základnímu prospektu. Ve smyslu příslušných právních předpisů podléhá dodatek k Základnímu prospektu schválení NBS a následnému zveřejnění, stejně jako samotný Základní prospekt.

NBS schválila tento Základní prospekt jako dokument, který splňuje normy úplnosti, srozumitelnosti a konzistentnosti uvedené v Nařízení o prospektu. Takové schválení by nemělo být považováno za potvrzení Emitenta nebo potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Základní prospekt neobsahuje všechna rizika spojená s investováním do Dluhopisů, i když se Emitent domnívá, že uvedl všechna významná rizika týkající se investování do Dluhopisů. Potenciální investoři by měli samostatně posoudit vhodnost investování do Dluhopisů.

- (6) **Správci referenčních hodnot.** Úroky splatné ohledně Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou budou vypočteny s odkazem na Referenční hodnoty. EURIBOR, které budou specifikovány v příslušných Konečných podmínkách. K datu Základního prospektu jsou správci používaných Referenčních hodnot zapsáni v rejstříku správců ESMA podle článku 36 Nařízení o Referenčních hodnotách.
- (7) **Úplnost Základního prospektu.** Základní prospekt musí být čten spolu se všemi Dodatky k Základnímu prospektu a dokumenty a údaji, které jsou do Základního prospektu začleněny prostřednictvím odkazů (viz bod 5 Základního prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostřednictvím odkazu*“). Úplnou informaci o Emitentovi a Dluhopisech lze získat pouze kombinací Základního prospektu (včetně Dodatků k Základnímu prospektu a dokumentů a údajů zařazených prostřednictvím odkazů) a příslušných Konečných podmínek a příslušných Souhrnů emisí (pokud budou vyhotoveny).
- (8) **Zaokrouhlování.** Některé hodnoty uvedené v Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro stejnou informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součet některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.
- (9) **Žádné investiční doporučení.** Základní prospekt ani jakékoli finanční informace poskytnuté ohledně Programu nebo emise Dluhopisů neslouží k poskytnutí základu pro kreditní nebo jiné hodnocení Emitenta, Ručitele nebo Dluhopisů. Základní prospekt ani žádné Konečné podmínky nepředstavují nabídku nebo výzvu k upisování nebo nákupu jakýchkoli Dluhopisů a nemají být považovány za doporučení Emitenta, Ručitele, Aranžéra případně Vedoucích (spolu) manažerů nebo kteréhokoli z nich, aby jakýkoli příjemce Základního prospektu nebo Konečných podmínek upsal nebo koupil jakékoliv Dluhopisy. Každý příjemce Základního prospektu nebo Konečných podmínek by měl provést vlastní přezkoumání a posouzení podmínek (finančních nebo jiných) Emitenta a Ručitele potřebných k uskutečnění investičního rozhodnutí ohledně Dluhopisů.
- (10) **Ukazatele nad rámec standardů IFRS.** Tento Základní prospekt obsahuje některé ukazatele, které přesahují rámec standardů IFRS. Jedná se o neauditované doplňkové ukazatele výkonnosti skupiny tvořené společností CPI PG a jejími dceřinými společnostmi (Skupina CPI PG) (viz „*Informace o Skupině CPI PG*“), které se nevyžadují nebo se nevykazují podle standardů IFRS. Níže specifikované ukazatele nad rámec působnosti IFRS představují alternativní ukazatele výkonnosti (*alternative performance measures*) (dále jen **APM**) vymezené v Pokynech k alternativním ukazatelům výkonnosti vydaných Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy dne 5. října 2015 (dále jen **Pokyny pro ESMA**). Příslušné ukazatele jsou při použití označeny jako APM a každý z nich poskytne vysvětlení svých komponentů a metod výpočtu.

I přesto, že APM použité v tomto Základním prospektu nejsou ukazateli provozního příjmu, provozní výkonnosti ani likvidity odvozenými v souladu se standardy IFRS, uvádějí se zde, protože někteří investoři nebo analytici mohou použít ukazatele s podobným názvem. APM používané Skupinou CPI PG jsou běžně uváděny a analyzovány zejména odborníky na nemovitosti, protože odrážejí konkrétní obchodní výsledky a zlepšují srovnatelnost ve vztahu k různým společnostem v rámci sektoru, jakož i ve vztahu k různým účetním obdobím. Používání APM v odvětví nemovitostí považují různé zúčastněné strany včetně bank, analytiků, majitelů dluhopisů a jiných příjemců finančních informací za prospěšné; APM poskytují dodatečné užitečné a přínosné informace stručným a praktickým způsobem; APM běžně používá vrcholový management a představenstvo Skupiny CPI PG v rámci rozhodovacího procesu a ke stanovení střednědobé a dlouhodobé strategie Skupiny CPI PG, a také v jednáních s externími stranami; APM mohou v některých případech lépe odrážet klíčové trendy výkonnosti Skupiny CPI PG specifické pro dané odvětví, tj. APM představují pro vedení způsob, jak zdůraznit klíčové faktory ovlivňující hodnotu v rámci podnikání, které nemusí být zřejmé z konsolidovaných účetních výkazů.

Ukazatele APM uvedené v tomto základním prospektu by však neměly být považovány za alternativu k finančním informacím vykazovaným podle standardů IFRS nebo za jejich náhradu. Tyto ukazatele nejsou konkrétně definovány v rámci IFRS a jejich použití CPI PG se může lišit od těch, které uplatňují jiné společnosti v odvětví z důvodu rozdílů v účetních zásadách nebo rozdílů v metodice výpočtu podobných ukazatelů ze strany jiných společností v odvětví.

Ukazatele APM používané Skupinou CPI PG se počítají následujícím způsobem:

- „Průměrné náklady na dluh“ se počítají jako vážená průměrná úroková sazba celkového dluhu, která odráží i vliv smluvních úrokových swapů a křížových měnových swapů Skupiny CPI PG.
- „Konsolidovaná upravená EBITDA“ jako konsolidovaný zisk/(ztráta) Skupiny CPI PG před zdaněním, odpisy nehmotného a hmotného investičního majetku, snížením hodnoty a změny stavu rezerv a s vyloučením jakýchkoliv změn v důsledku přecenění, finančních výnosů a finančních nákladů; čistého zisku z akvizic a prodeje a jakýchkoli jiných jednorázových a mimořádných nepeněžních položek, jak se uvádí v posledním auditovaném ročním nebo případně neauditovaném pololetním konsolidovaném výkazu o úplném výsledku Skupiny PG a se zahrnutím poměrného podílu Skupiny CPI PG na EBITDA investovaných finančních aktiv stanovených na základě posledního auditovaného ročního nebo případně neauditovaného pololetního konsolidovaného výkazu zisku a ztráty těchto investovaných jednotek zaúčtovaných ekvivalenční metodou a ostatních finančních aktiv.³
- „Konsolidovaná celková zadluženost“ nebo „celkový dluh“ jako celková zadluženost Skupiny CPI PG (kromě odložených daňových závazků), jak se uvádí v posledním konsolidovaném výkazu o finanční situaci v auditovaném ročním nebo případně neauditovaném pololetním zkráceném finančním výkazu Skupiny CPI PG IFRS, případně IAS 34.
- „EPRA čistá hodnota obnovení“ anebo „EPRA NRV“ je ukazatel reálné hodnoty čistých aktiv za předpokladu běžného obchodního modelu realitní investiční společnosti. Proto se předpokládá dlouhodobé vlastnictví a provozování investičního nemovitého majetku. Z tohoto důvodu jsou odloženy daně z přecenění majetku a reálná hodnota odložených daňových závazků vyloučeny, jelikož se neočekává prodej investičního nemovitého majetku a neočekává se, že vznikne daňová povinnost. Kromě toho reálná hodnota finančních nástrojů, které společnost plánuje držet do splatnosti, je vyloučena, protože při vypořádání dojde k jejich neutralizaci. Všechna ostatní aktiva včetně těch, která jsou určena k obchodování, finanční leasing a investice v pořízovací ceně, se upraví na reálnou hodnotu. Tento ukazatel výkonnosti byl koncipován v souladu s osvědčenými postupy, jak je definovala asociace EPRA (*European Public Real Estate Association*) ve své příručce pod názvem Doporučení pro osvědčené postupy (*Best Practices Recommendations*), která je k dispozici na webových stránkách (www.epra.com).
- „FFO“ nebo prostředky z provozní činnosti jsou ukazatelem hlavních stálých výnosů z provozní činnosti Skupiny CPI PG. Vypočítá se jako čistý zisk za dané období upravený o nepeněžní výnosy/náklady (např. odložená daň, čistý zisk/ztráta z ocenění, snížení hodnoty, odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, goodwill) a jednorázové (peněžní a nepeněžní) položky. Výpočet FFO nezahrnuje ani účetní úpravy ve vztahu k partnerstvím a společným podnikům, které nepodléhají konsolidaci.
- „Hrubá pronajimatelná plocha“ jako podlahová plocha, která je k dispozici k pronájmu (**GLA**). GLA je plocha, za kterou nájemce platí nájemné, tj. plocha, která přináší vlastníkovu nemovitosti příjem.
- „Poměr čistého úrokového krytí“ je podíl konsolidované upravené EBITDA a součtu úrokových nákladů a úrokových výnosů, jak jsou uvedeny v posledním konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v auditovaném ročním nebo (případně) neauditovaném pololetním zkráceném finančním výkazu Skupiny CPI PG.

³ Od 31. března 2020 byl výpočet konsolidovaného upraveného EBITDA Skupiny CPI PG za tříměsíční období končící 31. března 2020 a za všechna následující vykazovaná období (s cílem vyloučit pochybnosti včetně 12měsíčního období končícího 31. prosince 2020 a 12měsíčního období 31. prosince 2021) upraven tak, aby se na poměrném základě zohlednil podíl Skupiny CPI PG ve společnosti Globalworth Real Estate Investments Limited. A od 31. prosince 2021 byl výpočet konsolidované upravené EBITDA Skupiny CPI PG za 12měsíční období končící 31. prosincem 2021 upraven tak, aby se na poměrném základě zohlednil vážený průměr podílů Skupiny CPI PG v IMMOFINANZ AG a S IMMO AG.

- „Čistý poměr úvěru k hodnotě” jako podíl čistého dluhu a reálné hodnoty portfolia nemovitostí (**Čistý LTV**). Čistý dluh se vypočítá jako Konsolidovaná celková zadluženost snížená o finanční prostředky a jejich ekvivalenty. Čistý LTV poskytuje obecné hodnocení podstupovaného finančního rizika.
- „Mírou obsazenosti” se rozumí poměr odhadované nájemní hodnoty pronajatého nebo využitého prostoru k odhadované nájemní hodnotě celkové hrubé pronajimatelné plochy.
- „Portfolio nemovitostí” zahrnuje všechny nemovitosti a podniky, do kterých Skupiny CPI PG investují, a ostatní finanční aktiva držaná Skupinou CPI PG bez ohledu na jejich klasifikaci v rozvaze.
- „Poměr zajištěného dluhu k celkovému dluhu” se vypočítá jako podíl součtu vykázaných zajištěných dluhopisů a zajištěných finančních závazků a součtu vykazovaných dluhopisů a finančních závazků. Jedná se o důležitý ukazatel finanční flexibility a likvidity společnosti. Nižší úroveň zajištěného dluhu obvykle znamená nižší úroveň hypotečního dluhu – nemovitosti, které nejsou zatíženy hypotékou, jsou zdrojem alternativní likvidity, buď prostřednictvím emise hypotečních dluhopisů vázaných na konkrétní nemovitosti nebo prostřednictvím prodeje.
- „Poměr nezatížených aktiv” se vypočítá jako podíl celkových aktiv snížených aktivy zatíženými zástavním právem a celkových aktiv, vždy v hodnotách vykázaných v posledním konsolidovaném výkazu o finanční situaci v auditovaném ročním nebo (případně) neauditovaném pololetním zkráceném finančním výkazu Skupiny CPI PG.
- „Míra neobsazených míst” jako poměr volného nebo neobsazeného místa k celkové hrubé pronajimatelné ploše.

14. ZDANĚNÍ, ODVODY A DEVIZOVÁ REGULACE VE SLOVENSKÉ REPUBLICE

14.1 Zdanění a odvody ve Slovenské republice

Daňové právní předpisy státu investora a Emitenta (tedy Slovenské republiky) mohou mít vliv na příjem z Dluhopisů.

Majitelům dluhopisů se doporučuje, aby se svými poradci prokonzultovali ustanovení příslušných právních předpisů, zejména daňových a devizových předpisů a předpisů v oblasti sociálního a zdravotního pojištění platných ve Slovenské republice a ve státech, v nichž jsou rezidenti, jakož i ve státech, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny, a následně také prokonzultovali následky jejich aplikovatelnosti. Toto se týká zejména investorů, kteří jsou účastníky procesu veřejné nabídky Dluhopisů v České republice, pro které jsou relevantní i příslušné smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Následující shrnutí obsahuje všeobecné informace o aktuálních daňových a odvodových souvislostech slovenských právních předpisů týkajících se nabytí, vlastnictví a disponování s Dluhopisy ve Slovenské republice platných ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a není komplexním popisem všech jeho aspektů. Uvedené informace se mohou měnit v závislosti na jakýchkoli změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Toto shrnutí nepopisuje daňové a odvodové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než Slovenské republiky.

Následující shrnutí nemá za cíl zabývat se daňovými následky použitelnými na všechny kategorie investorů, z nichž někteří (například obchodníci s cennými papíry a komoditami a některé investiční fondy) mohou podléhat zvláštnímu daňovému režimu.

Níže uvedený popis předpokládá, že osoba, která přijímá jakékoli platby vyplývající z Dluhopisů, je skutečným vlastníkem těchto příjmů, např. tato osoba není agentem nebo zprostředkovatelem, který přijímá takové platby v méně jiné osoby.

Ve smyslu zákona 595/2003 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o dani z příjmů**) je příjem právnických osob zdaňován sazbou 21 % (nebo sazbou 15 % v případě právnických osob, jejichž zdanitelné příjmy (výnosy) nepřevyšují částku 49 790 EUR) a příjem fyzických osob je zdaňován sazbou 19 % (s výjimkou, pokud jde o příjem překračující v daném roce 176,8násobek životního minima, který je zdaňován sazbou 25 %).

Sazba srážkové daně je 19 %; je-li příjem vyplácen, poukázán nebo připsán daňovému rezidentovi nespolupracujícího státu (jedná se hlavně o státy, se kterým nemá Slovenská republika uzavřenou příslušnou smlouvu), uplatní se daňová sazba 35 %. Seznam spolupracujících států je zveřejněn na internetové stránce Ministerstva financí Slovenské republiky.

Daň z příjmů z výnosů (příjem z úrokových výnosů)

Podle příslušných ustanovení Zákona o dani z příjmů:

- (a) výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému nerezidentovi, který nepodniká prostřednictvím stálé provozovny na Slovensku, nepodléhají dani z příjmu ve Slovenské republice;
- (b) výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentu Slovenské republiky, který je fyzickou osobou, poplatníkem nezaloženým nebo nezřízeným k podnikání nebo Národní bankou Slovenska, podléhají dani z příjmu vybírané srážkou ve výši 19 %;
- (c) výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi, který je právnickou osobou, budou součástí základu daně z příjmů a budou podléhat příslušné sazbě ve výši 21 % (nebo 15 %); a
- (d) výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému nerezidentovi, který podniká prostřednictvím stálé provozovny na Slovensku (pokud jde o příjem dosahovaný ve stálé provozovně), budou

zpravidla součástí základu daně z příjmů takového poplatníka – stálé provozovny a podléhají zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů.

V případě daňového rezidenta, kterým je fyzická osoba, jsou Dluhopisy zdaňovány u zdroje daní vybíranou srážkou, přičemž za provedení srážky daně je zodpovědný Emitent, s výjimkou případů, kdy Dluhopisy drží pro takovou osobu jako klienta obchodník s cennými papíry; tehdy je za provedení srážky zodpovědný tento obchodník s cennými papíry. Ve zvláštních případech může vzniknout výnos z Dluhopisu, ze kterého se daň nevybírá srážkou a výnos se zahrnuje do základu daně fyzické osoby (např. Dluhopis nakoupený na sekundárním trhu, nebo výnos, který vzniká při splatnosti cenného papíru z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou cenného papíru a emisním kurzem při jeho vydání.) Ve vztahu k poplatníkovi nezaloženému nebo nezřízenému k podnikání nebo Národní bance Slovenska je za provedení srážky daně zodpovědný daný poplatník nezaložený nebo nezřízený k podnikání nebo Národní bankou Slovenska.

Jelikož se zákonná úprava daní z příjmů může během doby splatnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Emitent neposkytne Majitelům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s provedením jakékoli srážky nebo zajištění daně.

Daň z příjmů z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů kalkulované kumulativně za všechny Dluhopisy prodané v jednotlivém zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených Zákonem o dani z příjmů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů kalkulované kumulativně za všechny Dluhopisy a jiné cenné papíry prodané v jednotlivém zdaňovacím období nelze považovat za daňově uznatelné. Pokud fyzická osoba při prodeji vlastní Dluhopisy déle než jeden rok a doba mezi jejich přijetím na regulovaný trh nebo obdobný zahraniční regulovaný trh a prodejem přesáhne jeden rok, tak příjem z prodeje je osvobozen od daně z příjmů, kromě příjmu z prodeje Dluhopisů, které byly obchodním majetkem fyzické osoby.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované slovenským daňovým nerezidentem, které plynou od slovenského daňového rezidenta nebo stálé provozovny slovenského daňového nerezidenta, jsou obecně předmětem zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Slovenskou republikou jinak.

Zajištění daně

V případě, že je zdanitelný příjem vyplácen ve Slovenské republice daňovému nerezidentovi, který není rezidentem členského státu EU nebo státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, podléhá takový příjem zajištění daně procentní sazbou daně ve výši 19 % nebo v případě rezidenta nespolutracujícího státu, až ve výši 35 %. Za zajištění daně odpovídá plátce daně, který vyplácí, poukazuje nebo přispívá úhradou ve prospěch takového daňového nerezidenta.

Odvody z výnosů z Dluhopisů

Výnosy z Dluhopisů, které vlastní fyzické osoby s povinným zdravotním pojištěním ve Slovenské republice nepodléhají odvodům zdravotního pojištění. Ve zvláštních případech může vzniknout výnos z Dluhopisů, který bude předmětem zdravotních odvodů (např. Dluhopisy nakoupené na sekundárním trhu nebo příjem ze splatnosti cenného papíru vypočítaný z rozdílu mezi jistinou cenného papíru a hodnotou emisního kurzu v den jeho vydání). Každý Majitel dluhopisů musí posoudit své potenciální povinnosti v této oblasti podle příslušných právních předpisů včetně platných přechodných ustanovení.

Oznamování

Ve smyslu Směrnice Rady 2011/16/EU o správní spolupráci v oblasti daní a zrušení směrnice 77/799/EHS o automatické výměně informací (DAC2) a ve smyslu dohody uzavřené mezi Slovenskou republikou a Spojenými státy americkými na zlepšení dodržování mezinárodních předpisů v oblasti daní, které byly implementovány do zákona 359/2015 Sb., o automatické výměně informací o finančních účtech pro účely správy daní ve znění pozdějších předpisů, oznamuje Emitent každoročně do 30. června daného roku místně příslušnému správci daně vybrané informace za předchozí rok, o klientech členských států EU a klientech ostatních vybraných zemí včetně USA.

14.2 Devizová regulace ve Slovenské republice

Vydávání a nabývání Dluhopisů není ve Slovenské republice předmětem devizové regulace. Cizozemští Majitelé dluhopisů za splnění určitých předpokladů mohou nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za slovenskou měnu (euro) bez devizových omezení a transferovat tak částky zaplacené Emitentem z Dluhopisů ze Slovenské republiky v cizí měně.

15. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Majitelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice, na Slovensku, případně v jiných zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Český zákon o daních z příjmů**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy, anebo stálé provozovny nebo organizační složky investorů mimo Českou republiku) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je Daňovým rezidentem ČR (jak je tento pojem definovaný níže), a je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

Daňový rezident ČR znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojímu zdanění.

Daňový nerezident ČR se znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojímu zdanění.

Diskont se znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Plátce daně znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

Právnícká osoba znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právníckých osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti dluhopisu.

Skutečný vlastník znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojímu zdanění.

Srážková daň znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

Zajištění daně znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu a ve formě Diskontu se zdaňuje v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48-násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Kupónový dluhopis, který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně výše popsany (kladný) rozdíl.

Fyzická osoba se může rozhodnout, že Kupón zahrne do samostatného základu daně, který podléhá sazbě dani ve výši 15%. Pokud se tak rozhodne, musí do samostatného základu daně zároveň zahrnout všechny příjmy z podílů na zisku obchodní korporace nebo podílového fondu, je-li v něm podíl představován cenným papírem, úroků z držby cenných papírů, výnosů dluhopisů podle zákona upravujícího dluhopisy s výjimkou Diskontu, podílů na zisku tichého společníka z účasti na podnikání, úroků, výher a jiných výnosů z vkladů na vkladních knížkách, úroků z peněžních prostředků na účtu, který není podle podmínek toho, kdo účet vede, určen k podnikání, výnosů z jednorázového vkladu a z vkladu jemu na roveň postaveného, a z plnění ze zisku svěřenského fondu nebo rodinné fundace, pokud takové příjmy plynou ze zahraničí.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) je součástí obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, zdaňuje takový výnos obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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, pokud příjem z prodeje Dluhopisů není osvobozen od daně.

Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníkou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Nákup

Daňový rezident ČR nakupující Dluhopisy od Daňového nerezidenta ČR, který není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, má povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1% z kupní ceny Dluhopisu.

Uplatňování výhod ze smluv o zamezení dvojímu zdanění

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění může zdanění příjmů Daňových nerezidentů ČR z prodeje Dluhopisů v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Kupón, Diskont, ani Prémie za předčasné splacení za podmínek smlouvy o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou a Slovenskou republikou nepodléhají zdanění na Slovensku.

Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v České republice a zpravidla také prohlášením, že je Skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost osvobozeného příjmu

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivém případě převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku, v němž příjem plynul, a to v termínu pro podání přiznání k dani z příjmů za tento rok. V tomto oznámení se uvede příjem, jeho povaha, důvody pro jeho osvobození od daně, s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

16. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

Pojmy definované pro účely Emisních podmínek mají význam uvedený v Podmínce 25.1. Kromě toho jsou v Opisu cenných papírů použity následované definované pojmy a zkratky:

CPI PG znamená společnost CPI PROPERTY GROUP S.A., založenou a existující podle právních předpisů práva Lucemburského velkovévodství jako akciová společnost, se sídlem 40, rue de la Vallée, L-2661 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v RCS Lucemburku pod registračním č. B 113459.

ČNB znamená Česká národní banka.

Dceřiná společnost znamená každou osobu, v níž má jiná osoba přímou nebo nepřímou účast nejméně 50 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního nebo dozorčího orgánu osoby nebo osob v obdobném postavení, nebo může prosadit jmenování nebo odvolání, nebo jejichž účetní závěrka je zahrnuta do konsolidačního stupně ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrka je konsolidována s účetní závěrkou ovládající osoby v souladu se standardem IFRS, UAS nebo jakýmkoli jiným relevantním účetním standardem platným ve vztahu k příslušné osobě.

ECB znamená Evropská centrální banka.

EHP znamená Evropský hospodářský prostor.

Emitent znamená společnost CPI Finco Slovakia a.s., se sídlem Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14 , zapsanou v Obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 10753/L.

EU znamená Evropská unie.

Hlavní manažer znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 1731, působící ve Slovenské republice prostřednictvím své pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČ: 35 964 693, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, oddíl: Po, vložka č.: 1320/B.

Lucemburské účetní standardy znamená Lucemburské účetní standardy ve znění pozdějších změn.

MiFID II znamená směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů a o změně směrnic 2002/92/ES a 2011/61/EU, včetně všech jejích prováděcích předpisů a implementací do příslušného vnitrostátního práva, v platném znění.

Nařízením Brusel I (přepřacované znění) se rozumí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012/ES ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (přepřacované znění).

NBS znamená Národní Banku Slovenska jako příslušný orgán Slovenské republiky podle § 120 odst. 1 Zákona o cenných papírech pro účely Nařízení o prospektu.

Pracovní den znamená den, který není svátkem podle zákona 241/1993 Sb. o státních svátcích, dnech pracovního klidu a památných dnech ve znění pozdějších předpisů, a podle zákona č. 311/2001 Sb. Zákoník práce ve znění pozdějších předpisů a také den, který je TARGET dnem (den, kdy je Evropský automatizovaný expresní systém zúčtování plateb v reálném čase v provozu a zúčtovává platby denominované v Euro).

Předseda schůze znamená Emitenta nebo jím určenou osobu, která předsedá na Schůzi, dokud Schůze nerozhodne o jiné osobě Předsedy schůze.

Program znamená program vydávání dluhopisů založený Emitentem v celkové jmenovité hodnotě do 80 000 000 EUR.

Účetní zásady představují obecně uznávané účetní předpisy a zásady vztahující se na Emitenta nebo příslušnou Povinnou osobu, včetně IFRS.

Základní prospekt znamená tento základní prospekt ze dne 27. září 2022, podle kterého může Emitent vydávat Dluhopisy v rámci Programu.

Zákon o dani z příjmu znamená zákon č. 595/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

EMITENT

CPI Finco Slovakia a.s.
Mostová 34
034 01 Ružomberok
Slovenská republika

RUČITEL

Efimacor S.á.r.l.
40, rue de la Vallée,
Luxemburg, L-2661
Lucemburské velkovévodství

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

HLAVNÍ MANAŽER

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika
působící ve Slovenské republice prostřednictvím
J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT A AGENT PRO VÝPOČTY

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika
působící ve Slovenské republice prostřednictvím
J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCI

ve vztahu ke slovenskému právu

Aldertree legal s.r.o.
Hlavné námestie 5
811 01 Bratislava
Slovenská republika

ve vztahu k českému právu

White & Case, s.r.o., advokátní kancelář
Na příkopě 854/14
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

Mazars Slovensko, s.r.o.
SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A
811 09 Bratislava - městská část Staré Mesto
Slovenská republika

AUDITOR RUČITELE

Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l.
45, rue des Scillas
L-2529 Howald, Luxemburg
Lucemburské velkovévodství