

Oznámení o svolání schůzí vlastníků dluhopisů vydaných společnostmi CPI BYTY, a.s.

(dále jen „Oznámení“)

Společnost **CPI BYTY, a.s.**, se sídlem Praha 1, Nové Město, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 262 28 700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990 (dále jen „**Emitent**“),

jakožto emitent dluhopisů vydaných na základě dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů 17.000.000.000,- Kč a současně v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3.000.000.000,- Kč, s určitými výjimkami, s celkovou dobou trvání programu do 30. dubna 2031, který byl schválen rozhodnutím představenstva Emitenta dne 11. prosince 2012 a který je popsán v základním prospektu dluhopisového programu vyhotoveném dne 2. května 2017 a schváleném rozhodnutím České národní banky č.j.: 2017/063665/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2017/00015/CNB/572 ze dne 3. května 2017, které nabylo právní moci dne 4. května 2017, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Základní prospekt**“),

tímto v souladu s ustanovením § 21 odst. 1 písm. a) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), a emisními podmínkami příslušné emise dluhopisů oznamuje konání schůze vlastníků níže uvedené emise dluhopisů (dále jen „**Řádná schůze**“):

Název emise	CPI BYTY Real Estate 4,80/19
Datum emise	30. dubna 2014
ISIN	CZ0003511412
Jmenovitá hodnota	1.000 Kč

(dále jen „**Dluhopisy**“)

Místo konání Řádné schůze:

Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 945/33, Vysočany, 190 00 Praha 9 – Vysočany

Datum a čas konání Řádné schůze:

10. dubna 2018 v 12:30 hod.

Rozhodný den pro účast na Řádné schůzi:

3. dubna 2018

V případě, že tato Řádná schůze vlastníků Dluhopisů nebude usnášeníschopná, bude se na základě tohoto Oznámení konat náhradní schůze vlastníků Dluhopisů, a to s nezměněným programem, jaký měla Řádná schůze (dále jen „**Náhradní schůze**“).

Místo konání Náhradní schůze:

Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 945/33, Vysočany, 190 00 Praha 9 – Vysočany

Datum a čas konání Náhradní schůze:

11. dubna 2018 v 12:30 hod.

Rozhodný den pro účast na Náhradní schůzi:

4. dubna 2018

Informaci o tom, že Řádná schůze nebyla usnášeníschopná a že se bude konat Náhradní schůze ve výše uvedeném termínu a na výše uvedeném místě, potvrdí též předseda neusnášeníschopné Řádné schůze a Emitent tuto skutečnost uveřejní na svých webových stránkách <http://cpibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program> dne 10. dubna 2018.

DŮVODY PRO KONÁNÍ SCHŮZE A ZMĚNU EMISNÍCH PODMÍNEK

Důvodem konání Řádné schůze a případně i Náhradní schůze (dále jen „Schůze“) je schválení technické změny emisních podmínek dluhopisů, jež jsou uvedeny v kapitole 7. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ“ Základního prospektu a jejichž úplné aktuální znění je uveřejněno a zpřístupněno na webových stránkách Emitenta <http://cpibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program> (dále jen „Emisní podmínky“).

Důvodem pro technickou změnu Emisních podmínek, o které má být hlasováno na Schůzi, je potřeba uvedení definice pojmu „DSCR“ uvedeného v článku 4.2 Emisních podmínek do souladu s výkladem a klasifikací struktury Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, ve znění schváleném EU, a v konečném důsledku uvedení transparentní definice ukazatele DSCR v souladu s účetnictvím a auditem Emitenta. Konkrétně je tak nezbytné upravit textaci definice pojmu „DSCR“ uvedeného v článku 4.2 Emisních podmínek (dále jen „Změna definice“) a upřesnit tak způsob výpočtu tohoto ukazatele. Z výše specifikovaných důvodů je tedy nutné provést technickou změnu Emisních podmínek a odsouhlasit Změnu definice Schůzí.

PROGRAM JEDNÁNÍ SCHŮZE

1. Zahájení Schůze a vysvětlení důvodů pro svolání Schůze.
2. Hlasování o navržených technických změnách Emisních podmínek.
3. Závěr.

NAVRHOVANÉ USNESENÍ K BODU 2. PROGRAMU SCHŮZE

Schůze vlastníků Dluhopisů souhlasí s následující technickou změnou definice pojmu „DSCR“ uvedeného v článku 4.2 Emisních podmínek. Text definice pojmu „DSCR“ v článku 4.2 Emisních podmínek nově zní:

„DSCR“ znamená ukazatel krytí dluhové služby vypočítaný následovně:

Zisk / (Ztráta) z pokračujících činností + Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitých věcí a související náklady + Změna stavu rezerv + Amortizace, odpisy a snížení hodnoty + Úrokové náklady týkající se bankovních, nebankovních úvěrů, emitovaných dluhopisů, příp. další úrokové náklady + Čistý zisk (-) či ztráta (+) z přecenění investic do nemovitých věcí + Čistý zisk (-) či ztráta (+) z přecenění investic do finančního majetku +

Odložený daňový náklad (+) či výnos (-) / (Splacené úvěry a půjčky (bankovní úvěry a emitované dluhopisy) – čerpání úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy) + Úrokové náklady týkající se bankovních, nebankovních úvěrů, emitovaných dluhopisů, příp. další úrokové náklady.

Pro vyloučení pochybností budou jednotlivé položky pro účely výpočtu finančního ukazatele DSCR použity z následujících zdrojů (ve všech případech se jedná o finanční výkazy Emitenta):

- (a) Zisk z pokračujících činností (kterým se rozumí zisk po zdanění), Net profit from continuing operations – IFRS výkaz o úplném výsledku, Statement of comprehensive income;*
- (b) Účetní hodnota prodaných investic do nemovitých věcí a související náklady, Carrying value of investment property disposed and related cost – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Čistý zisk/(ztráta z prodeje investic do nemovitostí), Net profit/(loss) on the disposal of investment property;*
- (c) Změna stavu rezerv, changes in provisions – náklad (+)/ výnos (-) – IFRS přehled o peněžních tocích, cash flow statement;*
- (d) Amortizace, odpisy a snížení hodnoty aktiv, amortization, depreciation and impairments – náklad (+)/ výnos (-) – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Amortizace, odpisy a snížení hodnoty aktiv, amortization, depreciation and impairments;*
- (e) Úrokové náklady týkající se bankovních, nebankovních úvěrů, emitovaných dluhopisů, příp. další úrokové náklady, Interest expense related to bank and non-bank loans, bonds issued, other liabilities – Příloha účetní závěrky IFRS, odstavec Úrokové náklady, Interest expense;*
- (f) Čistý zisk (-) či ztráta (+) z přecenění investic do nemovitých věcí, Net valuation gain/(loss) on investment property – IFRS výkaz o úplném výsledku, Statement of comprehensive income;*
- (g) Čistý zisk (-) či ztráta (+) z přecenění investic do finančního majetku, Net valuation gain/(loss) on revaluation of financial investments – IFRS výkaz o úplném výsledku, Statement of comprehensive income;*
- (h) Odložený daňový náklad, Deferred tax expense (+)/ odložený daňový výnos, Deferred tax income (-);*
- (i) Splacené úvěry a půjčky (bankovní úvěry a emitované dluhopisy), Repayment of loans and borrowings, repayment of bonds issued, repayment of other interest bearing liabilities – IFRS přehled o peněžních tocích, cash flow statement, čisté peněžní toky použité pro aktivity financování, net cash from/(used in) financing activities;*
- (j) Čerpání úvěrů a půjček (bankovní úvěry a emitované dluhopisy), drawdown of loans and borrowings, proceeds from bonds issued - IFRS přehled o peněžních tocích, cash flow statement.*

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že výše uvedený postup výpočtu DSCR se uplatní pro každé stanovení hodnoty DSCR bez ohledu na to, ke kterému účetnímu období se daný výpočet vztahuje.“

Výše uvedená změna Emisních podmínek je promítnuta do nového znění Emisních podmínek, které tvoří Přílohu č. 1 tohoto Oznámení a vlastníci Dluhopisů toto znění Emisních podmínek schvalují.

Zdůvodnění

Důvodem pro technickou změnu Emisních podmínek je potřeba uvedení definice pojmu „DSCR“ uvedeného v článku 4.2 Emisních podmínek do souladu s výkladem a klasifikací struktury Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, ve znění schváleném EU, a v konečném důsledku uvedení transparentní definice ukazatele DSCR v souladu s účetnictvím a auditem Emitenta. Konkrétně je tak nezbytné upravit textaci definice pojmu „DSCR“ uvedeného v článku 4.2 Emisních podmínek a upřesnit tak způsob výpočtu tohoto ukazatele. Tato změna Emisních podmínek je možná pouze se souhlasem schůze vlastníků Dluhopisů a to při dodržení podmínek stanovených Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.

DALŠÍ INFORMACE PRO VLASTNÍKY DLUHOPISŮ

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře ke konci Rozhodného dne pro účast na schůzi, případně ta osoba, která se prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů, a ty jsou evidovány na účtu první uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely účasti na Schůzi nepřihlíží.

Vlastník dluhopisů se účastní Schůze osobně, prostřednictvím osob oprávněných jednat jeho jménem anebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na Schůzi musí být písemná a musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru uvedenému na webových stránkách Hlavního manažera www.rb.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/emise-korporatnich-dluhopisu/cpi-byty-as. Podpis či podpisy zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřeny, respektive musí být ověřeny nebo musí k podpisu plné moci dojít před, k tomu zmocněným, zaměstnancem Administrátora, který bude na plné moci uveden a podepsán jako ověřovatel totožnosti zmocnitele.

Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Zmocněnec navíc originálem či úředně ověřenou kopií plné moci obsahující výše uvedené náležitosti. Osoba zastupující právnickou osobu se prokáže průkazem totožnosti a odevzdá originál nebo úředně ověřenou kopii dokladu prokazujícího existenci této právnické osoby a způsob zastupování příslušného Vlastníka dluhopisů; tento doklad nesmí být v den konání Schůze starší než 3 (tři) měsíce.

Veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce budou opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto Oznámení včetně pojmu Dluhopisy uvedené v navrhovaném usnesení k bodu 2 programu Schůze mají stejný význam, jaký jim byl přiřazen v Emisních podmínkách.

V Praze dne 26. března 2018



Jméno: Zdeněk Havelka
Funkce: člen představenstva



Jméno: Martin Němeček
Funkce: člen představenstva

Příloha č. 1
Upravené znění Emisních podmínek