



CPI BYTY, a.s.

Dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů 17.000.000.000 CZK a současně v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3.000.000.000 CZK s celkovou dobou trvání programu do 30.4.2031

EMISNÍ DODATEK – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 1,85 % p.a.
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 530.000.000 CZK

s konečnou splatností v roce 2019

ISIN CZ0003516551

Emisní kurz k Datu emise: 100 % jmenovité hodnoty

Hlavní manažer

Raiffeisenbank a.s.

Administrátor

Raiffeisenbank a.s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 4. května 2017, ve znění změn schválených schůzí vlastníků dluhopisů dne 27. srpna 2018

EMISNÍ DODATEK – Konečné podmínky Emise dluhopisů

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu ustanovení § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) Základním prospektem společnosti CPI BYTY, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990 (dále jen „**Emitent**“), schváleném rozhodnutím České národní banky č. j.: 2017/063665/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2017/00015/CNB/572 ze dne 3. 5. 2017, které nabylo právní moci dne 4. 5. 2017 (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.cpibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program>.

Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tento Emisní dodatek byl v souladu s ustanovením § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.cpibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program> a byl v souladu s právními předpisy sdělen ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise). Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako 7. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 17.000.000.000 CZK (slovy: sedmáct miliard korun českých), s dobou trvání programu ode dne schválení Dluhopisového programu rozhodnutím představenstva Emitenta, tj. od 11. prosince 2012, do 30. dubna 2031 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK (slovy: tři miliardy korun českých), s výjimkami stanovenými v Emisních podmínkách. Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 7 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“), přičemž úplné aktuální znění Emisních podmínek je uveřejněno a zpřístupněno na webových stránkách Emitenta <http://cpibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program>. Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 3 „*Rizikové faktory*“ Základního prospektu. Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne 4. května 2017 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Emisního dodatku v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB pro účely veřejné nabídky.

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

Shrnutí je vypracováno na základě náležitostí zvaných „Prvky“. Tyto prvky jsou očíslovány v oddílech A – E (A.1. – E. 7) v tabulkách uvedených níže.

Toto shrnutí obsahuje všechny Prvky, které mají být do shrnutí zařazeny ve vztahu k Dluhopisům a Emitentovi. Vzhledem k tomu, že některé Prvky nemusí být ve shrnutí obsaženy, nemusí na sebe číslování jednotlivých Prvků navazovat.

I přesto, že je vyžadováno, aby některé Prvky ve vztahu k Dluhopisům a Emitentovi byly obsaženy ve shrnutí, je možné, že ve vztahu k tomuto Prvku nebudou existovat žádné relevantní informace. V takovém případě je ve shrnutí uveden stručný popis Prvku s uvedením „nepoužije se“, s případným dalším odůvodněním, proč prvek nebyl použit.

Oddíl A – Úvod a upozornění		
A. 1	Upozornění.	<p>Upozornění, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu; - jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek, tj. základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) spolu s Emisním dodatkem pro příslušnou Emisi; - v případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak; a - osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 odstavci 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.
A. 2	Souhlas Emitenta s použitím prospektu pro následnou nabídku.	„Nepoužije se“. Emitent souhlas s použitím prospektu pro následnou nabídku neposkytl.

Oddíl B – Emitent		
B. 1	Právní a obchodní název.	Emitentem je společnost CPI BYTY, a.s.
B. 2	Sídlo/Právní forma/Právní předpisy/Země registrace.	<p>Emitent má sídlo na adrese: Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 a je akciovou společností. Emitentovi bylo přiděleno IČ: 262 28 700 a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990.</p> <p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákon č. 183/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení</p>

		<p>(insolvenční zákon), v platném znění (dále jen „Insolvenční zákon“) a další. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podířil se ZOK jako celku.</p> <p>Zemř registrace je Āeská republika.</p>
B.4b	Známé trendy pro Emitenta.	<p>Emitent prohlašuje, že od data zveřejnění poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlřdek Emitenta.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlřdky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejř zejména ze skutečnosti, že se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje výhradně na Āeský trh s rezidenčními nemovitými věcmi. Potenciální nájemce se snaží oslovit kvalitou služeb spojených se správou nemovitých věcí, ale také šířř svého portfolia a silným finančním zázemím. Výhodou Emitenta je již existující a věrná klientela, výhodná regionálně diverzifikovaná poloha a dlouholetá spolupráce s místními subjekty. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu nájemního bydlení a na trhu maloobchodních nemovitých věcí. Hospodářský růst ekonomiky, celkový rozmach pracovních příležitostí a pomalé ukončování jednoduše přístupných hypoték jsou hlavními trendy ovlivňující Emitenta.</p> <p>Náročnost rozsáhlého a geograficky i technicky rozmanitého portfolia Emitenta se projevuje ve vysokých nárocích na dlouhodobou strategii i lidské zdroje, schopné Emitentem vytýčené cíle zajistit. Emitent proto v roce 2016 investoval Emitent do rozšřřování informačního systému a školení klíčových znalostí svých zaměstnanců.</p> <p>Z ekonomického pohledu zaznamenaly veškeré ukazatele v posledních letech pozitivní růst, s výjimkou jednorázového vlivu deregulací v roce 2014, který znamenal nárazové zvýšení tržeb. Na portfoliu Emitenta se stále projevuje dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který Emitent rozprostřel do několika let (2010–2013), a kdy se právě po roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).</p> <p>Emitent dosáhl pozitivního salda vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižšího počtu ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, který byl typický pro období deregulace v letech 2010–2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, oproti tomu počet „vrácených“ bytů klesá.</p> <p>Investice do bytového fondu</p> <p>Rok 2016 byl rokem dalšího zřetelného posunu v oblasti úrovně stavebně–technického stavu bytových domů v portfoliu Emitenta. Do předem plánovaných velkých oprav bytových domů Emitent investoval více než 125 miliónů CZK, přičemž dalších více než 30 miliónů Kč do oprav, jejichž potřeba vyvstala v průběhu roku anebo byla vyvolána zjištěními uvedenými ve zprávách revizních techniků. Dalšíř 17 miliónů CZK bylo investováno do ostatních důležitých aspektů souvisejících s kvalitním bydlením jako je například problematika úklidu a čistoty bytových domů, v rámci čehož došlo v dalších vybraných bytových domech k zavedení úklidových služeb nebo domovníků, údržba přilehlé zeleně a v neposlední řadě i otázka bezpečnosti, kdy cestou instalací kamer či dokonce bezpečnostních agentur došlo k výraznému snížení nežádoucř jevů v bytových domech Emitenta.</p> <p>Finanční prostředky byly investovány do oprav vnitřních rozvodů vody a kanalizace, oprav a výměn vřtahů, oprav střech, komínů včetně</p>

		<p>vložkování, balkonů a lodžii. Stejně tak bylo investováno například v Třinci do provedení generálních oprav rozvodů elektroinstalace společných prostor a hromosvodů nebo do výměny podlahových krytin a výmalby společných prostor v Ústí nad Labem či v České Lípě. V České Lípě bylo ale investováno především do zřízení nových vstupních prostor bytových domů a do výměn výkladců společných prostor s cílem zatraktivnit bydlení zejména po stránce estetické, ale i funkční.</p> <p>Značné úsilí bylo věnováno oblasti snižování nákladů na vytápění, a to nejen z hlediska realizace zateplení konstrukcí, jako tomu bylo například v Ústí nad Labem, kde bylo u vybraných domů realizováno zateplení nejvyššího podlaží objektu, ale především z hlediska kroků spojených s větším konečným dopadem do účtů za vytápění domácností, kdy je řešena otázka způsobu, kvality a ceny dodávky tepla do bytových domů Emitenta. V České Lípě došlo k odpojení domů od centrálního zdroje vytápění a přechodu na lokální kotelny se zahrnutím tepelných čerpadel, výsledkem čehož jsou stále se rozvířící nůžky mezi cenou původního dodavatele a cenou tepla vyrobeného v těchto nových lokálních zdrojích. Tato skutečnost výrazně zatraktivnila nabídku bytů Emitenta v tomto městě. V roce 2015 byl zahájen další významný projekt směřující k úspoře nákladů na vytápění, a to v Ústí nad Labem, kde byla s ohledem na příznivé ceny z centrálního zdroje topení zvolena odlišná cesta. Emitent ukončil v případě 32 odběrných míst spolupráci se stávajícím dodavatelem tepla a investoval 17 miliónů CZK do pořízení nových moderních kompaktních předávacích stanic, s očekáváním výrazné úspory spotřeby fakturovaného množství tepla. Úspěšná byla také jednání s dodavatelem tepla v Děčíně, který na svůj vlastní náklad vybudoval ve vybraných bytových domech taktéž nové moderní kompaktní předávací stanice, které by opět měly v dalších obdobích přinést zřetelnou úsporu spotřebované tepelné energie.</p> <p>Rovněž byla úspěšně realizována první etapa investiční akce spojené s realizací změny způsobu vytápění u vybraných domů v Třinci, a to ze současného vytápění pomocí plynových spotřebičů umístěných v jednotlivých bytech na nový způsob, kdy vytápění a ohřev teplé vody bude zajištěn dodavatelem tepla z nově vybudovaných kompaktních předávacích stanic. Druhá a konečná etapa této investiční akce započala v březnu 2017.</p> <p>Strategie nájemního bydlení</p> <p>Podpora nájemního bydlení v rámci trhu s bydlením v České republice je dlouhodobě strategickým cílem Emitenta. Stát dlouhodobě preferuje výstavbu nových bytů namísto rekonstrukce stávajících bytových domů v lokalitách s již existující a dobře fungující infrastrukturou, což se posledních dvacet let promítalo do odlivu nájemců z nájemních bytů do vlastních nemovitých věcí, často v nově vybudovaných čtvrtích, což sekundárně způsobuje problémy s bezpečností, dopravní situací, zajištěním služeb a lékařské péče nebo předškolním a školním vzděláváním. Poptávka však dokazuje, že zájem o bydlení ve starších domech a bytech v původních lokalitách s občanskou vybaveností roste. Dokládají to i rostoucí ceny u prodeje bytů. Současná politická reprezentace navíc zvažuje případné utlumení podpory hypoték na nákup vlastního bydlení, což nájemnímu bydlení nahrává a na aktivity Emitenta by mohlo mít významný dopad. ČNB se připravuje na utlumení maximálních LTV a minim vlastního kapitálu pro hypotéky¹.</p> <p>Pro udržení nájemců a získání nových bude Emitent pokračovat především v revitalizaci bytového portfolia a speciálně v programu na snížení energetické náročnosti objektů, což představuje jediný způsob, jak může pronajímatel ovlivnit výši měsíčních nákladů svých nájemců.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

		Emitent se hodlá také zaměřit na kvalitativní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Lokalita, velikost bytů, jejich standard i občanská vybavenost v okolí hrají jinou roli u seniorů, u středně příjmových lidí a jinou u rodin s dětmi. Analýza, která se v současnosti provádí ve všech lokalitách s činností Emitenta, počítá také s realizací tzv. sociálního bydlení v rámci státní politiky na podporu znevýhodněných občanů.
B. 5	Popis Skupiny.	<p>Emitent je součástí CPI PROPERTY GROUP (dále jen „Skupina“). Skupina byla založena v roce 2004 a od svého založení působí v Německu, kde se zaměřuje se zejména na komerční nemovitosti, developerské projekty a správu aktiv. Emitent je dceřinou společností společnosti CPI Residential, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 053 27 776, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21795 (dále jen „CPI Residential“), která je jediným akcionářem Emitenta. Vztah ovládní Emitenta ze strany CPI Residential je založen výhradně na bázi vlastnictví 100 % akcií Emitenta. CPI Residential je přímo ovládáno společností Czech Property Investments, a.s., se sídlem Praha 1, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, IČ: 427 16 161, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1115 (dále jen „CPI“). CPI je přímo ovládáno společností CPI PROPERTY GROUP, se sídlem L – 2661 Lucemburk, 40, rue de la Vallée, Lucemburské velkovévodství, Registrační číslo: B 102254 (dále jen „CPI PG“), která přímo vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech CPI. Celá Skupina je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společností Ravento S.á.r.l., Rivaroli, a.s., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní podíl na základním kapitálu CPI PG ve výši 89,1 % (s podílem 90,18 % na hlasovacích právech).</p> <p>K datu 31.12.2016 CPI PG jako ovládající společnost vlastnila přímo či nepřímo 352 společností. Společnosti vlastněné přímo či nepřímo CPI PG včetně CPI PG tvoří konsolidační celek, který plně odpovídá rozsahu konsolidace schválené auditorem Skupiny.</p>
B. 9	Prognóza nebo odhad zisku.	“Nepoužije se“. Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.
B. 10	Výhrady ve zprávě auditora.	<p>„Nepoužije se.“ Výroky auditora k účetním závěrkám za účetní období končící 31. prosince 2015 a 31. prosince 2016 byly bez výhrad.</p> <p>Výrok auditora k účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 byl bez výhrad.</p> <p>Výrok auditora k účetní závěrce za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 byl následující:</p> <p>„Základ pro výrok s významnou (materiální) nejistotou týkající se nepřetržitého trvání podniku:</p> <p>Upozorňujeme na bod 2.1 b) přílohy účetní závěrky, podle něhož krátkodobé závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 převýšili krátkodobá aktiva o 639 835 tis. Kč a dluhopisy ve výši 876 495 tis. Kč jsou splatné v květnu 2017.</p> <p>Jak je uvedeno v bodě 2.1 b) přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky jsou spolu s dalšími záležitostmi popsány v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“</p>

B. 12	Vybrané historické finanční údaje.	Níže uvedené tabulky obsahují auditované finanční údaje Emitenta zpracované v souladu s IFRS za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a je třeba je číst ve spojení s finančními informacemi obsaženými jinde v prospektu.
		Finanční údaje jsou uvedeny v tis. CZK.
Výkaz o finanční pozici		
	Individuální	Individuální
	2015	2016
Investice do nemovitých věcí	7 295 190	7 644 360
Ostatní investice	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem	7 295 455	7 657 203
Krátkodobá aktiva celkem	859 903	619 150
AKTIVA CELKEM	8 155 358	8 276 353
Vlastní kapitál celkem	3 328 484	3 669 474
Dlouhodobé závazky celkem	4 263 364	3 347 894
Krátkodobé závazky celkem	563 510	1 258 985
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 155 358	8 276 353
Výkaz o úplném výsledku		
	Individuální	Individuální
	2015	2016
Hrubé příjmy z pronájmu a služeb	488 484	503 481
Náklady na provoz nemovitých věcí	(275 561)	(259 333)
Čisté příjmy z podnikání	212 696	244 212
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitých věcí	(148 670)	350 113
Provozní výsledek	45 897	580 015
Čisté finanční náklady	(157 000)	(157 457)
Zisk/ztráta před zdaněním	(111 103)	422 558
Zisk/ztráta z pokračujících činností	(90 528)	340 990
Úplný výsledek celkem za účetní období	(90 528)	340 990
Přehled o peněžních tocích		
	Individuální	Individuální
	2015	2016
Zisk před zdaněním	(111 103)	422 558
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	203 453	228 283
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	257 734	181 324
Čisté peněžní toky používané při investiční činnosti	81 733	184 077
Čisté peněžní toky použité pro aktivity financování	(172 952)	(345 242)
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	166 515	20 159
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	97 657	264 172
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	264 172	284 331
Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. prosince 2016 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.		
Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. prosince 2016 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.		

B. 13	Popis nedávných událostí specifických pro Emitenta	<p>Pro hodnocení platební schopnosti Emitenta je nutné vzít v úvahu níže uvedené dluhy Emitenta.</p> <p><i>(a) Vydané investiční nástroje Emitenta</i></p> <p>Emitentem nebyly vydány žádné investiční nástroje, s výjimkou akcií Emitenta a Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu. K datu vyhotovení Základního prospektu byly v rámci Dluhopisového programu vydány Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.800.000.000 CZK a výše nesplacených dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu k tomuto datu činila 3.000.000.000 CZK.</p> <p><i>(b) Existující zajištění</i></p> <p>Jediným existujícím Emitentem zřízeným zajištěním je Zajištění zřízené ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k nemovitým věcem, pohledávkám z pojistných smluv a akciím Emitenta.</p> <p><i>(c) Změna jediného akcionáře</i></p> <p>S účinností ke dni 16. února 2017 došlo na základě kupní smlouvy uzavřené mezi CPI a CPI Residential k převodu 100 % akcií Emitenta vlastněných CPI na společnost CPI Residential, která se tak stala jediným akcionářem Emitenta.</p>
B. 14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností společnosti CPI Residential. Emitent je závislý na společnosti CPI Services, a.s. Emitent není závislý na společnosti CPI Residential či na jiných osobách ze Skupiny s výjimkou výše uvedené společnosti CPI Services, a.s. Popis Skupiny je uveden v Prvku B. 5 tohoto shrnutí.</p>
B. 15	Hlavní činnosti Emitenta.	<p>Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.</p> <p>Na základě veřejně dostupných informací o segmentu nájemního bydlení se Emitent domnívá, že je po společnosti RESIDOMO, s.r.o. s celkovým množstvím cca 43 000 jednotek² druhým největším vlastníkem a poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Emitent vlastní a spravuje celkem 12.354³ bytů v Praze, středních a severních Čechách a na severní Moravě.</p>
B. 16	Ovládání Emitenta.	<p>Emitent je 100 % dceřinou společností CPI Residential.</p> <p>CPI Residential je 100 % dceřinou společností CPI. CPI je ovládána společností CPI PG. Společnost CPI PG je ovládána ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích JUDr. Radovanem Vítkem, který prostřednictvím společností Ravento S.á.r.l., Rivaroli, a.s., Efimacor S.á.r.l. a Whislow Equities Limited vlastní 89,1 % podíl na základním kapitálu společnosti CPI PG, která je jediným akcionářem CPI.</p> <p>Informace o Skupině je možné najít v Prvku B. 5 tohoto shrnutí.</p>
B. 17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů.	<p>Emitentovi nebyl udělen rating.</p> <p>Dluhovým cenným papírům vydaným Emitentem nebyl udělen rating.</p>
B. 18	Popis povahy a rozsahu záruky	<p>Společnost CPI Residential poskytuje zajištění dluhů z Dluhopisů ve formě zřízení zástavního práva ke 100 % akcií společnosti Emitenta. K těmto akciím bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů.</p>

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

³ Zdroj: Výroční zpráva Emitenta za rok 2016

		Emitent poskytuje zajištění dluhů z Dluhopisů ve formě zřízení zástavního práva k převážné většině nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta a dále prostřednictvím zástavního práva k pohledávkám z pojistné smlouvy. K těmto nemovitým věcem a pohledávkám z pojistné smlouvy bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch Agenta pro zajištění k zajištění veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů.
B. 19	Údaje týkající se ručitele.	„Nepoužije se“. Žádná osoba se nezavázala vystupovat jako ručitel ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů.

Oddíl C – cenné papíry		
C. 1	Druh a třída Dluhopisů.	<p>Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu s maximální celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů 17.000.000.000 CZK a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 3.000.000.000 CZK, s výjimkami stanovenými v Emisních podmínkách, s dobou trvání Dluhopisového programu do 30. dubna 2031 ode dne 11. prosince 2012.</p> <p>Dluhopisy vydávané v rámci Emise jsou vzájemně zastupitelné.</p> <p>Dluhopisy budou vydávány jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele, centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „CDCP“)</p> <p>Dluhopisům byl CDCP přidělen ISIN CZ0003516551.</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 1.000 CZK.</p>
C. 2	Měna Dluhopisů.	CZK
C. 5	Omezení volné převoditelnosti Dluhopisů.	Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu a/nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů však nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá den bezprostředně následující po rozhodném dni pro výplatu úroku a/nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (včetně tohoto dne) až do příslušného dne výplaty.
C. 8	Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení.	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů, jejichž znění je uvedeno v Základním prospektu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění předčasné splacení Dluhopisů, a to i v případě, že Případ nesplnění nastane ve vztahu k jiné emisi Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Zajištění je zřízeno pouze ve prospěch Agenta pro</p>

		<p>zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy, které jsou v daném kalendářním roce splatné a dluhy z nichž nebyly zatím uhrazeny, je rovněž spojeno přednostní právo Vlastníků dluhopisů na úpis (respektive přednostní právo na uzavření smluvní dokumentace k úpisu a koupi) Dluhopisů, jejichž výnos by měl být použit k úhradě Dluhopisů, které jsou v daném roce splatné, a to vše v rozsahu a za podmínek dle Emisních podmínek.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem, zástavním právem k pohledávkám z pojistné smlouvy a zástavním právem k akciím Emitenta, vše ve prospěch Agenta pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů. Práva ze zajištění je možné uplatnit vždy pouze prostřednictvím Agenta pro zajištění.</p>
C. 9	Úrokové výnosy Dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Společný zástupce Vlastníků dluhopisů.	<p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos.</p> <p>Úroková sazba Dluhopisů činí 1,85 % p.a.</p> <p>Výplata úrokových výnosů bude probíhat jednou ročně zpětně.</p> <p>Den výplaty úroků je 7. května.</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů je 7. května 2019.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce.</p>
C. 10	Vysvětlení vlivu hodnoty podkladového nástroje na derivátovou složku platby úroku.	„Nepoužije se“. Dluhopisy nenesou derivátovou složku úroku.
C. 11	Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném rovnocenném trhu.	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.

Oddíl D – rizika		
D. 2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta.	<p><i>(a) Závislost Emitenta na platbách nájemného</i></p> <p>Emitent je závislý na včasém a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Pokud by došlo k neplnění dluhů podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p><i>(b) Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</i></p> <p>Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Emitent (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.</p>

		<p><i>(c) Rizika na straně nájemců</i></p> <p>Rizika na straně nájemců nemovitých věcí vlastněných Emitentem se bezprostředně dotýkají Emitenta. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p><i>(d) Závislost Emitenta na pronájmu nemovitých věcí</i></p> <p>Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitých věcí, jsou jeho hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu a provozování nemovitých věcí, vlastněných Emitentem. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta.</p> <p><i>(e) Kreditní riziko</i></p> <p>Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu nemovitých věcí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám a jiným finančním instrumentům.</p> <p><i>(f) Riziko likvidity</i></p> <p>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.</p> <p><i>(g) Riziko související s vývojem tržního nájemného a zadlužováním cílové skupiny nájemců</i></p> <p>Tržní nájemné na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Emitent je tedy vystaven riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu i klesající tendence.</p> <p><i>(h) Riziko refinancování</i></p> <p>Riziko refinancování znamená riziko, že příjmy z nájmu nepostačí k úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>(i) Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů</i></p> <p>Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů (nájemců). Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na ochotě nájemce platit Emitentovi nájemné v původní výši, což by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p><i>(j) Ekonomické a právní faktory</i></p> <p>Změny v oblasti ekonomiky a legislativy mohou vést ke snížené schopnosti nájemců platit Emitentovi sjednané nájemné a oslabit tak schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p><i>(k) Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení</i></p> <p>Budoucí případné změny preferencí nájemců, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o nájemní bydlení. Nárůst preference vlastního bydlení oproti nájemnímu bydlení může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemců, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>(l) Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta</i></p> <p>Emitent má uzavřené majtkové pojištění svých nejdůležitějších aktivit. Pojištění majetku Emitenta je sjednáno na krytí 100 % hodnoty pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že v případě realizace pojistného plnění v důsledku případných nepředvídatelných událostí nebudou mít tyto události negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány dluhy spojené s Dluhopisy.</p> <p><i>(m) Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav</i></p> <p>V případě, že budou nemovité věci ve vlastnictví Emitenta, které slouží k zajištění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Agent pro zajištění splatit dluhy vyplývající z Dluhopisů v plné výši v případě, že by došlo k prodeji nemovitých věcí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat nemovité věci.</p> <p><i>(n) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitých věcí</i></p> <p>Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitých věcí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitých věcí.</p> <p><i>(o) Riziko spojené s dopadem přecenění nemovitých věcí do hospodářského výsledku Emitenta</i></p> <p>Hospodářské výsledky Emitenta jsou významně ovlivněny ziskem z přecenění investic do nemovitých věcí. Riziko spojené s dopadem přecenění vyplývá ze skutečnosti, že odhad hodnoty nemovitých věcí je spojen se subjektivním úsudkem odhadce, v důsledku čehož může dojít k volatilitě hospodářských výsledků Emitenta.</p> <p><i>(p) Riziko konkurence</i></p> <p>V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.</p> <p><i>(q) Riziko ztráty klíčových osob</i></p> <p>Emitent nemůže zaručit, že bude schopen klíčové osoby v managementu udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.</p> <p><i>(r) Riziko úniku informací (strategie, nové produkty atd.)</i></p> <p>V případě úniku citlivých informací o Emitentovi může dojít k ohrožení fungování Emitenta nebo ztráty jeho dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p><i>(s) Riziko zahájení insolvenčního řízení</i></p> <p>Nelze vyloučit, že pokud bude na Emitenta podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho podnikatelských výsledcích.</p>
D. 3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy.	<p><i>(a) Riziko týkající se hodnoty nemovitých věcí</i></p> <p>Ocenění nemovitých věcí, k nimž má být Zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitých věcí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitých věcí dostatečná pro uspokojení dluhů plynoucích z Dluhopisů.</p> <p><i>(b) Obecná rizika spojená s Dluhopisy</i></p> <p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držním.</p> <p><i>(c) Riziko týkající se hodnoty Zajištění</i></p> <p>Tržní hodnota nemovitých věcí, k nimž má být Zajištění zřízeno, byla stanovena na základě odborného ocenění, které bylo provedeno nezávislým odhadcem společností Cushman & Wakefield Czech Republic, a.s. na bázi výnosového ocenění metodou diskontovaného cash flow, byla tržní hodnota těchto nemovitých věcí stanovena k datu 31. prosince 2016 ve výši 6.199.170.000 CZK (slovy: šest miliard jedno sto devadesát devět miliónů jedno sto sedmdesát tisíc korun českých). Nezávislý odhad „Report, and Valuation as at 31 December 2016 for Czech Property Investments, a.s. – CPI BYTY, a.s., Czech Republic” vypracovaný k datu 31. prosince 2016 bude po dobu, po kterou zůstanou Dluhopisy nesplaceny, na požádání k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Minimální výše hodnoty těchto nemovitých věcí, musí až do splatnosti všech vydaných Dluhopisů pod tímto Dluhopisovým programem, splňovat podmínku finančního ukazatele poměr Čistého dluhu k Tržní hodnotě nemovitých věcí maximálně 65 %.</p> <p><i>(d) Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů</i></p> <p>Předmětem zajištění jsou veškeré akcie Emitenta, představující 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Předmětem zajištění však nejsou veškeré nemovité věci, které Emitent vlastní, a předmětem zajištění nejsou veškeré pohledávky z pojistných smluv, jejichž věřitelem je Emitent. Předmětem zajištění nejsou nemovité věci Emitenta v katastrálním území Letňany, obec hlavní město Praha a další nemovité věci, které jsou podrobněji uvedeny v Emisních podmínkách (společně dále jen „Vybrané nemovité věci“). Předmětem zajištění jsou pouze pohledávky z pojistné smlouvy, které se vztahují k nemovitým věcem, které jsou zastaveny k zajištění pohledávek z Dluhopisů.</p> <p><i>(e) Rizika spojená s Agentem pro zajištění</i></p> <p>Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajišťovány zástavním právem k nemovitým věcem ve vlastnictví Emitenta, pohledávkám Emitenta z pojistné smlouvy a k akciím Emitenta ve prospěch Agent pro zajištění, což je způsob zajištění v českém právu ještě nedostatečně vyzkoušený, k němuž dosud neexistuje rozhodovací praxe soudů. Nelze tedy vyloučit, že tento způsob zajištění bude soudem shledán neplatným, stejně tak nelze vyloučit, že Agent pro zajištění nebude nadále moci vykonávat svoji funkci a bude nahrazen jinou osobou, která přes všechnu</p>

		<p>snahu Emitenta nemusí být pro její výkon dostatečně vybavena jako původní Agent pro zajištění.</p> <p><i>(f) Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění</i></p> <p>V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o tržní poplatky Agentu pro zajištění. Poplatek Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 0,2 % tržní hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění Agentem pro zajištění.</p> <p><i>(g) Riziko refinancování</i></p> <p>Emitent čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Riziko refinancování vyplývá z rizika, kdy příjmy Emitenta nepostačí k úplné úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.</p> <p><i>(h) Riziko pevné úrokové sazby z Dluhopisů</i></p> <p>Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p><i>(i) Riziko likvidity</i></p> <p>Bez ohledu na skutečnost, že jsou Dluhopisy obchodovány na regulovaném trhu, nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být obchodovány na Regulovaném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takto obchodovaných Dluhopisů oproti Dluhopisům, které nejsou obchodovány na regulovaném trhu.</p> <p><i>(j) Riziko zdanění</i></p> <p>Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu.</p> <p><i>(k) Rizika vyplývající ze změny práva</i></p> <p>Emisní podmínky a práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu vyhotovení Základního prospektu. S účinností od 1. ledna 2014 došlo k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, která má značný dopad do mnoha oblastí občanského a obchodního práva. I přesto, že Emitent přizpůsobil nájemní smlouvy nové legislativě, nelze předvídat způsob interpretace rekodifikace soukromého práva ze strany soudů a aktuální česká judikatura a závěry doktrinální literatury nemusí být v současné době aplikovatelné. Emitent nemůže žádný způsobem výše uvedené faktory ovlivnit a nemůže rovněž zaručit, že politické, ekonomické a právní prostředí v České republice bude příznivé pro jeho podnikání a činnost.</p> <p><i>(l) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů</i></p> <p>Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p><i>(m) Riziko nesplacení</i></p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>(n) <i>Riziko nepředvídatelné události</i></p> <p>Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> <p>(o) <i>Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu</i></p> <p>Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci.</p> <p>(p) <i>Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování</i></p> <p>Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Oddíl E – nabídka		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů.	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 450 000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů při primárním úpisu k Datu emise bude roven emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise po odečtení nákladů na přípravu Emise. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.
E. 3	Popis podmínek nabídky.	<p>Celý objem nebo část Emise dluhopisů bude upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů.</p> <p>Hlavní manažer bude Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských a zahraničních a kvalifikovaných i jiných než kvalifikovaných (zejména retailových) investorů, v rámci primárního trhu.</p> <p>Nabídka Dluhopisů činěná Hlavním manažerem bude časově omezena a lhůta, v níž bude nabídka otevřena, bude od 26. dubna 2017 do 4. května 2017.</p> <p>Celková částka nabídky: 530 000 000 CZK</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena ve výši 10.000 CZK. Maximální výše jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů.</p> <p>Cena za Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. V případě sekundární nabídky bude cena za Dluhopisy určena Hlavním manažerem a uveřejněna každý pracovní den na jeho internetových stránkách www.rb.cz v sekci: Informační servis > Finanční trhy > Investice > Sekundární nabídka.⁴</p>
E. 4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních.	<p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických osob ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>Raiffeisenbank a.s. je v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty, Kótačního agenta a Agenta pro zajištění.</p>

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

<p>E. 7</p>	<p>Odhadované náklady účtované investorovi.</p>	<p>Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude Hlavnímu manažerovi hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Hlavního manažera k datu obchodu. Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Ke dni uveřejnění tohoto prospektu výše poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši 0,15 % objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně 2.000 CZK a maximálně 10.000 CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu vydání tohoto prospektu činí pro všechny účastníky obchodování (tvůrci trhu i ostatní) s dluhopisy vč. vypořádání 0,01 % z objemu obchodu, avšak minimálně 185 CZK a maximálně 500 CZK za objednávku a den. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek Centrálního depozitáře, který k datu vydání tohoto prospektu činí částku 285 CZK za vypořádání mimoburzovního obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku 125 CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP a částku 200 CZK za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeúčtovat investorům poplatky CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a výše uvedených poplatků s tím souvisejících po datu tohoto prospektu se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera www.rb.cz v sekci: Informační servis > Informační a online služby > Ceník na této adrese https://www.rb.cz/informacni-servis/informacni-a-online-sluzby/ceniky/).</p>
--------------------	-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na internetových stránkách Emitenta www.cpiibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese <https://cpiibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program>. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

1	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
1.1	Název Dluhopisů:	CPI BYTY 1,85/19
1.2	ISIN Dluhopisů:	CZ0003516551
1.3	Podoba Dluhopisů:	zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
1.4	Forma Dluhopisů:	na doručitele
1.5	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	1.000 CZK
1.6	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	530.000.000 CZK
1.7	Počet Dluhopisů:	530.000 ks
1.8	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	CZK
1.9	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
2	DATUM A ZPŮSOB ÚPISU DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
2.1	Datum emise:	10. května 2017
2.2	Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	10. května 2017
2.3	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
2.4	Emisní kurz Dluhopisů vydaných / nabízených po Datu emise:	nepoužije se
2.5	Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu:	Celý objem nebo část Emise bude upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů. Jednotlivé Dluhopisy, které Hlavní manažer upíše v rámci primárního úpisu svým jménem a na svůj účet a které převyšují počet, jež musí Hlavní manažer z pozice Agenta pro zajištění držet, mohou být dále nabízeny Hlavním manažerem na sekundárním trhu. Hlavní manažer bude Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských a zahraničních a kvalifikovaných i jiných než kvalifikovaných (zejména retailových)

	investorů, v rámci primárního trhu. Dluhopisy budou nabídnuty investorům prostřednictvím internetových stránek Hlavního manažera. Investoři budou moci upsat / koupit Dluhopisy prostřednictvím Hlavního manažera na základě smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů, která bude mezi Emitentem a Hlavním manažerem uzavřena nejpozději do 9. května 2017 na základě smluvních vztahů investorů s Hlavním manažerem (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s Hlavním manažerem). Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor.
3 VÝNOSY DLUHOPISŮ	
3.1 Úrokový výnos:	pevný
3.1.1 Úroková sazba:	1,85 % p.a.
3.1.2 Výplata úrokových výnosů:	jednou ročně zpětně
3.1.3 Den výplaty úroků:	7. května první výnosové období začíná Datem emise (včetně) a končí v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), každé další bezprostředně navazující výnosové období počíná Dnem výplaty úroků (včetně) a končí dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje)
4 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	
4.1 Den konečné splatnosti dluhopisů:	7. května 2019
4.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano, dle čl. 6.2 Emisních podmínek; prémie ve smyslu čl. 6.2 Emisních podmínek se stanovuje ve výši (i) 0,20 % z jmenovité hodnoty Dluhopisů ve vlastnictví příslušného Vlastníka dluhopisů, pokud Den předčasné splatnosti dluhopisů dle článku 6.2 Emisních podmínek nastane nejpozději do 31. prosince 2018 (včetně tohoto dne), nebo (ii) 0,05 % z jmenovité hodnoty Dluhopisů ve vlastnictví příslušného Vlastníka dluhopisů, pokud Den předčasné splatnosti dluhopisů dle článku 6.2 Emisních podmínek nastane 1. ledna 2019 (včetně tohoto dne) anebo kdykoliv poté
5 ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO VÝPOČTY A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ	
5.1 Určená provozovna:	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4
5.2 Administrátor:	Raiffeisenbank a.s.
5.3 Agent pro výpočty:	Raiffeisenbank a.s.
5.4 Kotační agent:	Raiffeisenbank a.s.
5.5 Agent pro zajištění:	Raiffeisenbank a.s.
6 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
6.1 Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	viz čl. 14.3.3. Emisních podmínek
DALŠÍ INFORMACE	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	

<p>Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku:</p>	<p>Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 262 28 700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7990.</p> <p>Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné, v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.</p>
	<p>V Praze dne 9. května 2017</p>
	<p>CPI BYTY, a.s.</p> <p>_____</p> <p>Jméno: Mgr. Kristína Magdolenová Funkce: předseda představenstva</p> <p>_____</p> <p>Jméno: Ing. Zdeněk Havelka Funkce: člen představenstva</p>
<p>Interní schválení emise Dluhopisů:</p>	<p>Vydání této emise Dluhopisů schválilo představenstvo Emitenta dne 3. května 2017.</p>
<p>HLAVNÍ ÚDAJE</p>	
<p>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:</p>	<p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>Raiffeisenbank a.s. působí v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty, Kotačnického agenta a Agenta pro zajištění.</p>
<p>Důvody nabídky a použití výnosů:</p>	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a pro další uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 450 000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů při primárním úpisu k Datu emise bude roven emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise po odečtení nákladů na přípravu Emise. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p>
<p>PODMÍNKY NABÍDKY</p>	
<p>Lhůta nabídky Dluhopisů:</p>	<p>26. dubna 2017 – 5. května 2017</p>

<p>Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Hlavním manažerem / oznámení přidělené částky investorům:</p>	<p>V rámci primární nabídky bude celý objem nebo část emise Dluhopisů upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů. V rámci nabídky budou Investoři oslovováni Hlavním manažerem (za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 10.000 CZK. Maximální výše jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Hlavní manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Hlavnímu manažerovi celý emisní kurz původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Hlavní manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Hlavnímu manažerovi investorem). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Hlavní manažer zasílat jednotlivým investorům (za použití prostředků komunikace na dálku). Obchodování může začít před učiněním výše uvedeného potvrzení.</p>
<p>Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora:</p>	<p>V rámci primární nabídky bude celý objem nebo část emise Dluhopisů upsána jménem Hlavního manažera (jednajícího na základě komisionářského vztahu) na účet investorů. V rámci nabídky bude kupní cena Dluhopisů hrazena investorem na účet 0002090134 / 5800 nejpozději 10. května 2017. Dluhopisy budou připsány na účet investora v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v navazující evidenci dle instrukce investora, proti zaplacení kupní ceny v plné výši nejpozději 10. května 2017.</p>
<p>Uveřejnění výsledků nabídky:</p>	<p>Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději 12. května 2017, na webových stránkách Emitenta www.cpibyty.cz v sekci: PRO INVESTORY na této adrese http://cpibyty.cz/stranka/dluhopisovy-program.</p>
<p>Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:</p>	<p>nepoužije se</p>
<p>Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh:</p>	<p>nepoužije se</p>
<p>Uvedení ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty, nebo metody jejího určení a postupu jejího uveřejnění:</p>	<p>Cena za Dluhopisy nabízené v rámci nabídky bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. V případě sekundární nabídky bude cena za Dluhopisy určena Hlavním manažerem na základě aktuálních podmínek na trhu a, bude-li to relevantní, při zohlednění odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu, a uveřejněna každý pracovní den na jeho internetových stránkách www.rb.cz v sekci: Informační servis > Finanční trhy > Investice ></p>

	Sekundární nabídka ⁵ a také na obchodním portálu Bloomberg.
Náklady účtované investorovi:	<p>S výjimkou poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu Dluhopisu a níže uvedených poplatků s tím souvisejících nebudou Emitentem ani Hlavním manažerem na vrub kupujících účtovány žádné náklady v souvislosti s nákupem Dluhopisů v rámci veřejné nabídky Dluhopisů uskutečňované na trhu. Ke dni tohoto Emisního dodatku výše poplatku Hlavního manažera za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu činí částku ve výši 0,15 % objemu obchodu (konkrétní procentní sazba poplatku je odvislá od celkového objemu obchodu), avšak minimálně 2.000 CZK a maximálně 10.000 CZK za jeden obchod. K tomuto poplatku se připočítává poplatek BCPP, který k datu vydání tohoto prospektu činí pro všechny účastníky obchodování (tvůrci trhu i ostatní) s dluhopisy vč. vypořádání 0,01 % z objemu obchodu, avšak minimálně 185 CZK a maximálně 500 CZK za objednávku a den. K tomuto poplatku se dále připočítává poplatek Centrálního depozitáře, který k datu vydání tohoto prospektu činí částku 285 CZK za vypořádání mimoburzovního obchodu a vypořádání mimoburzovní transakce DVP (delivery-versus-payment), částku 125 CZK za vypořádání mimoburzovní transakce DFP a částku 200 CZK za registraci mimoburzovního obchodu. Hlavní manažer je oprávněn přeúčtovat investorům poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP. Vybrané poplatky se budou účtovat pouze v případech, kde to bude relevantní vzhledem ke způsobu provedení transakce. S aktuální výší poplatku za podání a vypořádání pokynu k nákupu dluhopisu a výše uvedených poplatků s tím souvisejících po datu tohoto prospektu se investor může seznámit v sazebníku na internetových stránkách Hlavního manažera www.rb.cz v sekci: Informační servis > Informační a online služby > Ceník na této adrese https://www.rb.cz/informacni-servis/informacni-a-online-sluzby/ceniky/). K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 50.000 CZK. Poplatky za obchodování a vypořádání Dluhopisů na regulovaném trhu burzy nejsou Burzou cenných papírů Praha, a.s. účtovány. Pokud se potenciální zájemce rozhodne nabýt Dluhopisy na regulovaném trhu burzy, budou mu účtovány</p>

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

	poplatky dle sazebníku příslušného člena burzy a v závislosti na velikosti pokynu.
Umístění Emise prostřednictvím Hlavního manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise:	Emitent uzavřel dne 9. května 2017 s Hlavním manažerem smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat a závazek Hlavního manažera upsat a koupit svým jménem a na účet koncových investorů všechny Dluhopisy této emise.
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.
Poradci:	Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně tohoto Emisního dodatku.
Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací.	Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. Zdroj informací: Společnost RESIDOMO, s.r.o., http://www.residomo.cz/o-nas

V souladu s ustanovením § 36i Zákona o podnikání na kapitálovém trhu je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodu na regulovaném trhu platný po dobu 12 měsíců od uveřejnění, tj. do 5. května 2018. Bude-li veřejná nabídka Dluhopisů činěna po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu (případně základního prospektu aktualizovaného formou dodatků) a odpovídajícího Emisního dodatku, resp. konečných podmínek nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) a Emisní dodatky budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta www.cpibyty.cz v sekci: Pro investory na této adrese <http://cpibyty.cz/stranka/obchodni-udaje>.

EMITENT

CPI BYTY, a.s.
Vladislavova 1390/17
110 00 Praha 1
Česká republika

ARANŽÉR PROGRAMU

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

HLAVNÍ MANAŽER

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA PROGRAMU

BBH, advokátní kancelář, s.r.o., advokátní kancelář
Klimentská 10
110 00 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

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