

## EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností CPI Retail Portfolio I, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Vladislavova 1390/17, Nové město, PSČ 110 00, IČO: 243 13 459, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 18267 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**"), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 1.125.000.000 (slovy: jedna miliarda jedno sto dvacet pět milionů) Kč, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 5,00 % p.a., splatné v roce 2019 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen "**Emisní podmínky**") a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o dluhopisech**"). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 23. 12. 2013. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003511164. Název Dluhopisu je "Dluhopis CPI Retail Portfolio I 5,00/2019".

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

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

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

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Československá obchodní banka, a. s., se sídlem na adrese Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. BXXXVI 46 vedenou Městským soudem v Praze (dále též jen "**Administrátor**"). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen "**Smlouva s administrátorem**"). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v [článku 11.1.1](#) těchto Emisních podmínek.

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

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

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

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

### 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

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

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

#### 1.2. Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

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

#### 1.3. Vlastníci Dluhopisů

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

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

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

### 1.4. Převod Dluhopisů

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

### 1.5. Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

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

### 2.1. Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 25. 4. 2014 (dále jen "**Datum emise**"). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která skončí uplynutím 5 (pěti) měsíců od Data emise (dále jen "**Emisní lhůta**"), respektive dodatečné lhůty pro upisování (dále také "**Dodatečná emisní lhůta**"), kterou může Emitent stanovit a v jejím rámci vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky.

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

### 2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

### 2.3. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty prostřednictvím vedoucího manažera Emise, společnosti Československá obchodní banka, a. s. (dále též "**Vedoucí manažer**"), k úpisu, resp. koupi, kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy.

Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, příp. Vedoucího manažera, bude-li upisovat Dluhopisy, a to i za použití prostředků komunikace na dálku, počínaje 18. 4. 2014 v souladu s příslušnými právními předpisy. S Vedoucím manažerem (bude-li upisovat Dluhopisy), případně dalšími členy syndikátu upisovatelů Dluhopisů, hodlá Emitent uzavřít smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat, a povinnost potenciálních nabyvatelů upsat a koupit, Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů.

Dluhopisy budou v příslušný den vypořádání dohodnutý ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů připsány investorům v evidenci Vlastníků Dluhopisů proti zaplacení emisního kurzu na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem upisovateli/upisovatelům.

### 3. STATUS DLUHOPISŮ

#### 3.1. Status Dluhopisů

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

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

#### 3.2. Zajištění dluhů z Dluhopisů a Agent pro zajištění

##### 3.2.1. Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány následujícím způsobem:

- (i) Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. NOZ poskytovanou společnostmi (i) Czech Property Investments, a.s. (dále jen "**Ručitel I**"), (ii) CPI Retail Portfolio II, a.s. (dále jen "**Ručitel II**"), (iii) CPI Retail Portfolio III, s.r.o. (dále jen "**Ručitel III**"), (iv) CPI Retail Portfolio IV, s.r.o. (dále jen "**Ručitel IV**"), (v) CPI Retail Portfolio V, s.r.o. (dále jen "**Ručitel V**"), (vi) CPI Retail Portfolio VI, s.r.o. (dále jen "**Ručitel VI**"), a (vii) CPI Retail Portfolio VII, s.r.o. (dále jen "**Ručitel VII**" a společně dále jen "**Ručitelé**" a každý jednotlivě dále jen "**Ručitel**").

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

Kopie Záruky tvoří přílohu č. 1 těchto Emisních podmínek.

a

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

(a) Nemovitosti:

*Katastrální území Dubí-Bystřice*

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

*Katastrální území Týniště nad Orlicí*

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

*Katastrální území Třebíč*

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

*Katastrální území Teplíce-Řetenice*

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

*Katastrálním území Teplíce-Trnovany*

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

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

- pozemek parcelní č. 2532/7, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 2532/32, včetně příslušenství.

### *Katastrální území Teplice*

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

### *Katastrální území Braník*

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

### *Katastrální území Holešovice*

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

### *Katastrálním území Kolín*

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

### *Katastrálním území Zlín*

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

### *Katastrální území Litoměřice*

- pozemek parcelní č. 4802/22, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 2210) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/4, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 2227) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4796/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/1, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/10, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/21, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/23, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/24, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/26, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/27, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 4802/28, včetně příslušenství.

### *Katastrální území Mimoň*

- pozemek parcelní č. 3307/6, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 669) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3305/10, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3305/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/7, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/8, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/9, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/11, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/12, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/13, včetně příslušenství;
- pozemek parcelní č. 3307/14, včetně příslušenství.

### *Katastrální území Úvaly u Prahy*

- pozemek parcelní č. 299/8, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 1762) a příslušenství;
- pozemek parcelní č. 299/6, včetně příslušenství;

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

- pozemek parcelní č. 307/9, včetně příslušenství.
- Katastrální území Dolní Chrastava*
- budova č.p. 34, na pozemcích parcelní č. St. 472 a parcelní č. St. 473
  - pozemek parcelní č. St. 453, včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č. p. 33) a příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 229/4, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 229/14, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 229/15, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 230/4, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 873, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. St. 472, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. St. 473, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 229/1, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 229/5, včetně příslušenství;
  - pozemek parcelní č. 229/6, včetně příslušenství.

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

### (b) Pohledávky:

- veškeré pohledávky z nájemních vztahů v rámci níže uvedených obchodních center na Nemovitostech:
  - PENNY Chrastava
  - KIK Dolní Chrastava
  - SPAR Třebíč
  - BILLA Kolín
  - Billa Braník
  - PENNY Dubí
  - PENNY Mimoň
  - PENNY Úvaly
  - BILLA Týniště nad Orlicí
  - JYSK, Breno Teplice
  - PENNY Teplice Řetenice
  - BILLA Zlín
  - OBI, Spar Litoměřice
  - OKAY Teplice Trnovany
  - PENNY Teplice
  - BILLA Holešovice

K Datu emise jde o následující nájemní smlouvy:

#### BILLA Braník

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

#### BILLA Holešovice

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 21. 5. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67,

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 15. 3. 2013 mezi Emitentem jako nájemcem, společností Postal Terminals CZ s.r.o., se sídlem Praha 1, Opletalova 1284/37, Nové Město, PSČ 110 00 IČO: 241 88 204, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- smlouva o podnájmu nebytového prostoru, uzavřená dne 1. 4. 2011 mezi Emitentem jako nájemcem, společností Top Hostel s.r.o., se sídlem Praha 9, Paříkova 910/9, Vysočany, PSČ 190 00, IČO: 290 57 426 jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.

### BILLA Kolín

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

### BILLA Zlín

- smlouva o podnájmu nebytových prostor dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Antonínem Soukeníkem, místem podnikání Mařatice, Stavařská 675, PSČ 686 05, IČO: 152 52 213, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností BILLA, spol. s r. o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o., se sídlem Zlín, Podvesná XVII 3833, PSČ 760 92, IČO: 607 30 153, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Dušanem Slavíkem, místem podnikání Holešov, Malá 1024/10, PSČ: 769 01, IČO: 696 50 896, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Ing. Khaledem Orfalim, místem podnikání Zlín-Prštňé, Boženy Němcové 378, PSČ 760 01, IČO: 653 65 585, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená s účinností ode dne 16. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností Lékárna Slunce, s.r.o., se sídlem Bruntál, J. E. Purkyně 10, PSČ 792 01, IČO: 277 92 668, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2009 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Miloslavem Pospíšilem, místem podnikání Martinice 281, PSČ 769 01, IČO: 652 73 664, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, Miroslavem Glozou, místem podnikání Zlín, Podlesí IV 4959, PSČ 760 05, IČO: 423 36 732, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností NHB - BOWLING, s.r.o., se sídlem Zlín, areál Delvity, ul. Okružní, PSČ 760 05, IČO: 494 33 393, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností NHB - BOWLING, s.r.o.,

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

se sídlem Zlín, areál Delvity, ul. Okružní, PSČ 760 05, IČO: 494 33 393, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;

- smlouva o podnájmu nebytových prostor, uzavřená dne 12. 11. 2012 mezi Emitentem jako nájemcem, Petrem Kluhánkem, s místem podnikání Zlín, Javorová 4526, PSČ 760 05, IČO: 162 99 566, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností RENTALL s.r.o., se sídlem Zlín, Okružní 5290, PSČ 760 05, IČO: 262 21 641, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností RENTALL s.r.o., se sídlem Zlín, Okružní 5290, PSČ 760 05, IČO: 262 21 641, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- dohoda o změně právního režimu užívání nebytových prostor, uzavřená dne 17. 2. 2010 mezi Emitentem (pův. T. LAND Development s.r.o.) jako nájemcem, společností VALMONT CR, spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové Sady 34, PSČ 602 00, IČO: 607 29 449, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 26. 11. 1997 mezi Zástavcem (pův. DELNEMO, a.s.) jako nájemcem, společností BENZINA, s.r.o. (pův. Paramo Trysk, a.s.), se sídlem Na Pankráci 1683/127, 140 00 Praha 4, IČO: 601 93 328, jako podnájemcem, a Ručitelem V jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků;
- podnájemní smlouva, uzavřená dne 31. 5. 2008 mezi Zástavcem (pův. DELNEMO, a.s.) jako pronajímatelem a společností Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, jako nájemcem.

### Teplice Řetenice JYSK Breno

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

### Teplice Trnovany OKAY

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

### Dubí

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

### Teplice PENNY

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

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

### Teplice Řetenice PENNY

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

### Třebíč

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

### Týniště nad Orlicí

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

### Dolní Chrástava KiK

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

### Chrastava PENNY

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

### Litoměřice OBI SPAR

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

### Mimoň PENNY

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

### Úvaly PENNY

- podnájemní smlouva, uzavřená dne 30. 4. 2007 mezi Ručitelem III jako nájemcem, společností Penny Market s.r.o. (pův. PLUS-DISCOUNT spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČO: 413 28 116, jako podnájemcem, a Ručitelem VI jako pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků.



## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

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

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

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

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

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

Emitent:

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

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

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

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

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

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

- Běžný účet č. 117534313/0300

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

- Běžný účet č. 117534233/0300

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

- Běžný účet č. 117534073/0300

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

- Běžný účet č. 117534153/0300

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

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

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

### (c) Akcie

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

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

### (d) Obchodní podíly

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

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

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

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

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

Zajištění bude zřízeno k Datu emise, s výjimkou zástavního práva k Nemovitostem a Obchodním podílům, které bude zřízeno až po Datu emise. Nemovitosti jsou k Datu emise zastaveny ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., k zajištění dluhů ze smluv o úvěru uzavřených mezi bankou jako věřitelem a Emitentem, Ručitelem II a Ručitelem III jako dlužníky. V případě zástavního práva k Nemovitostem Emitent podá, resp. zajistí podání, všech příslušných návrhů na vklad zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí nejpozději k Datu emise, přičemž po vydání Dluhopisů a refinancování stávajících úvěrových smluv uzavřených mezi Emitentem, Ručitelem II a Ručitelem III jako dlužníky a Československou obchodní bankou, a. s., jako věřitelem, dojde ke zřízení zástavního práva prvního pořadí k Nemovitostem k zajištění dluhů z Dluhopisů. V případě zástavního práva k Obchodním podílům Emitent podá, resp. zajistí podání, všech příslušných návrhů na vklad zástavního práva k Obchodním podílům do obchodního rejstříku nejpozději k Datu emise. Zástavní právo k Nemovitostem a Obchodním podílům v prvním pořadí tedy vznikne až po Datu emise. Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti Zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména

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

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

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

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

### **3.2.2. Agent pro zajištění**

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

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s náležitou péčí a v souladu s pokyny Vlastníků Dluhopisů ve formě rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1), jak je uvedeno níže, vyjma případů, kdy jsou taková rozhodnutí Schůze dle názoru Agentu pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení, apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění ze strany Agentu pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobou s oprávněním k výkonu takové činnosti. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům Dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek.

### **3.2.3. Agent pro zajištění jako společný a nerozdílný věřitel**

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

### **3.2.4. Zřízení Zajištění**

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

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

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

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

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

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

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

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

**(a) Dočasná ztráta části zajištění**

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

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

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

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

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

**(b) Nevýznamná ztráta zajištění**

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

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

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

### **3.2.6. Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění**

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

### **3.2.7. Postup Agentu pro zajištění při vymáhání dluhů a výkonu Zajištění**

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

### **3.2.8. Umořovací fond**

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

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

#### 4. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ A DALŠÍ POVINNOSTI EMITENTA

##### 4.1. Povinnost zdržet se zřízení zajištění

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

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

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

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

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

##### 4.2. Další povinnosti Emitenta

###### 4.2.1. Ukazatel LTV

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

Ukazatel LTV je definován jako:

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

kde

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

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

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

Pro dodržování ukazatele LTV platí:

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

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

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

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

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

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

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

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

### **4.2.2. Informační povinnost Emitenta**

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

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

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

**4.2.3. Podřízenost přijatého zadlužení; povinnost nepřijmout zadlužení**

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

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

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

**4.2.4. Pojištění majetku**

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

**4.2.5. Nájemné z Nemovitostí**

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

**4.2.6 Omezení distribuce peněžních prostředků**

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

**5. VÝNOS****5.1. Způsob úročení, Výnosové období**

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

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



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

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

### 5.2. Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v [článku 6.1](#) těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v [článcích 3.2.5, 9.2, 12.4.1 a 12.4.2](#) těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle [článku 5.1](#) těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 5.3. Konvence pro výpočet úroku

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

## 6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.1. Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 25. 4. 2019 (dále jen "**Den konečné splatnosti dluhopisů**").

Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními [článků 3.2.5, 6.5, 9, 12.4.1 a 12.4.2](#) těchto Emisních podmínek.

### 6.2. Odkoupení Dluhopisů

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

### 6.3. Zánik Dluhopisů

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

#### 6.4. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

##### 6.4.1. Oznámení o předčasném splacení

Emitent má právo dle své úvahy ~~předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy ke dni 25.10.2014~~ kdykoli rozhodnout o předčasném splacení všech dosud nesplacených Dluhopisů ke dni, který označí v oznámení o předčasném splacení (dále také jen "Den předčasné splatnosti dluhopisů"), avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději ~~20 (dvacet)~~ 15 (patnáct) dní před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Emitent je povinen ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů současně s platbou jmenovité hodnoty a narostlého úroku vyplatit každému Vlastníkovi Dluhopisů, jednorázovou prémie, která bude rovna úrokovému výnosu dle článku 5 těchto Emisních podmínek, který by na příslušných Dluhopisech splatných takovému Vlastníkovi Dluhopisů narostl ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů (včetně takového dne) do Dne konečné splatnosti dluhopisů (vyjma takového dne), pokud by Dluhopisy nebyly splaceny předčasně a byly splaceny až ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

##### 6.4.2. Předčasné splacení

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

##### 6.4.3. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek. Pro účely předčasného splacení Dluhopisů dle tohoto článku 6.4 bude Oprávněnou osobou, které Emitent vyplatí jmenovitou hodnotu, narostlý úrokový výnos a příslušnou prémie osoba, na jejímž účtu vlastníka u Centrálního depozitáře budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 15 (patnáct) dnů předchází příslušnému Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

#### 6.5. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

##### 6.5.1. Případy předčasného splacení

Pokud dojde ke Změně ovládání (každá z těchto skutečností dále jen "**Případ předčasného splacení**"), oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen "**Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení**"). V Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uvede Emitent i rámcové důvody vedoucí k Případu předčasného splacení a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.

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

##### 6.5.2. Právo Vlastníků Dluhopisů požadovat předčasné splacení

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

##### 6.5.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 6.5.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

##### 6.5.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

## 6.6. Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely [článku 4.1](#) považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení [článku 5](#), [6](#), [9](#), [12.4.1](#) a [12.4.2](#) těchto Emisních podmínek.

## 7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 7.1. Měna plateb

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

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

### 7.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen "**Den výplaty úroků**" nebo "**Den konečné splatnosti dluhopisů**" nebo "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**" nebo každý z těchto dní také jen "**Den výplaty**").

### 7.3. Konvence Pracovního dne

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

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

### 7.4. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

"**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**" je [s výjimkou uvedenou v článku 6.4.3 těchto Emisních podmínek](#), den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

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

"**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**" je [s výjimkou uvedenou v článku 6.4.3 těchto Emisních podmínek](#), den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

### 7.5. Provádění plateb

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

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

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

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

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

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

### 7.6. Změna způsobu provádění plateb

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

## 8. ZDANĚNÍ

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

## 9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

### 9.1. Případy neplnění povinností

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

## PŘÍLOHA - NÁVRH ZMĚN EMISNÍCH PODMÍNEK

(a) *Neplacení*

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

(b) *Porušení jiných povinností*

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

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta či Ručitele*

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

(d) *Soudní a jiná rozhodnutí*

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

(e) *Protiprávnost*

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

(f) *Platební neschopnost*

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

(g) *Likvidace*

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

(h) *Realizace Zajištění*

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

(i) *Nezřízení či ukončení Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění*

Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění či jakákoliv jeho část nebude zřízena v předepsané lhůtě či přestane být kdykoli z jakéhokoli důvodu platná a účinná a Emitent je v prodlení se svoláním Schůze (s výjimkou případu, kdy jde o Dočasnou ztrátu části zajištění nebo Nevýznamnou ztrátu zajištění), nebo Emitent namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění nebo jakékoliv jeho části; nebo

(j) *Zproštění se či ukončení Záruky*

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

(k) *Ukončení podnikání*

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

pak

může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezčízí, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

## 9.2. Splatnost předčasně splatných dluhopisů

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

## 9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

## 9.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

## 10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. ADMINISTRÁTOR

### 11.1. Administrátor

#### 11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

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

Československá obchodní banka, a. s.

Radlická 333/150  
150 57 Praha 5

#### **11.1.2. Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna**

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

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo o určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

#### **11.1.3. Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů**

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

### **11.2. Agent pro výpočty**

#### **11.2.1. Agent pro výpočty**

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

#### **11.2.2. Další a jiný Agent pro výpočty**

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

### **11.3. Kotační agent**

#### **11.3.1. Kotační agent**

Kotačním agentem je Československá obchodní banka, a. s.

#### **11.3.2. Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům Dluhopisů**

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

## **12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

### **12.1. Působnost a svolání Schůze**

#### **12.1.1. Právo svolat Schůzi**

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále také jen "Schůze"), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisu, nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### **12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem**

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

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění);

- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů;
- (d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (e) návrhu na podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; a
- (f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů;

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

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

### **12.1.3. Oznámení o svolání Schůze**

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisu (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a) vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Zálležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## **12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### **12.2.1. Osoby oprávněné účastnit se Schůze**

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

### **12.2.2. Hlasovací právo**

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

### **12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávnění účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## **12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1. Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a



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

### **12.3.2. Předseda Schůze**

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

### **12.3.3. Společný zástupce**

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

### **12.3.4. Rozhodování Schůze**

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

### **12.3.5. Odročení Schůze**

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

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

## **12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů**

### **12.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

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

### **12.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů**

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

### **12.4.3. Náležitosti Žadosti**

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny.

Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

### 12.5. Zápis z jednání

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

### 13. OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta [www.cpiretailportfolio.cz](http://www.cpiretailportfolio.cz). Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### 14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

### 15. POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE DLUHOPISŮ

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

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

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

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

**PŘÍLOHA Č. 1 EMISNÍCH PODMÍNEK – FINANČNÍ ZÁRUKA**

*[text finanční záruky se nemění]*