

## Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů Dluhopis CPI VAR CZK 2019

Společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 427 16 161, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1115 vedenou Městským soudem v Praze (dále též "**Emitent**"), jakožto emitent dluhopisů:

Název: Dluhopis CPI VAR CZK 2019

Datum emise: 29. 3. 2012

ISIN: CZ0003501868

Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu: 1 Kč

(dále jen "**Dluhopisy**" a emisní podmínky Dluhopisů dále jen "**Emisní podmínky**")

svolává schůzi vlastníků dluhopisů (dále jen "**Schůze**"). Zde nedefinované pojmy mají stejný význam jako v Emisních podmínkách.

Místo konání Schůze: Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9 – Vysočany (salonek AQUARIUS)

Datum a čas konání Schůze: 22. 1. 2016 v 11:00 hod.

Rozhodný den pro účast na Schůzi: 15. 1. 2016

### Program jednání schůze:

1. Schválení změn Emisních podmínek
2. Závěr

### Navrhované usnesení k bodu 1:

Vlastníci Dluhopisů schvalují následující změny Emisních podmínek (text změn je označen kurzivou):

S ohledem na prováděné změny navrhuje Emitent změnu názvu Dluhopisů na Dluhopis CPI 5,10/2021.

Článek 6.3 zní nově následovně:

### **6.3 STATUS ZÁVAZKŮ EMITENTA**

*Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, 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 nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.*

Článek 6.3.1 (Zajištění dluhopisů, Agent pro Zajištění a Umořovací fond) se bez náhrady ruší.

### Zdůvodnění:

V návaznosti na změnu tržních podmínek a pozitivní vývoj v podnikání Emitenta za posledních několik let má Emitent zájem změnit Emisní podmínky Dluhopisů. Emitent by mohl v roce 2016 poprvé uplatnit své právo na předčasné splacení Dluhopisů a pokusit se financovat za lepších podmínek, nicméně si váží stávajících investorů do Dluhopisů. Emitent

proto chce stávajícím investorům nabídnout pokračování v jejich investici za podmínek, které dle nejlepšího vědomí Emitenta odpovídají těm, za nichž se v současné době financuje na dluhopisovém trhu (viz zejména podmínky Dluhopisu CPI 4,75/2019, ISIN CZ0003512782, který byl vydán v srpnu 2015).

Navrhovaná změna statusu závazků (dluhů) Emitenta reflektuje skutečnost, že Dluhopisy nemají být nadále zajištěny zástavním právem k vybraným nemovitostem a nemá být udržován umořovací fond. Dluhopisy mají být nadále nezajištěnými Dluhopisy.

Článek 6.4 zní nově následovně:

## **6.4 DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA**

### **6.4.1 Zákaz zřizovat zajištění**

*Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů 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 6.14.1 těchto Emisních podmínek) podle článku 6.14.1 těchto Emisních podmínek.*

*Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:*

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jež jsou předmětem takových zástavních nebo jiných obdobných práv a jejichž úhrnná účetní hodnota v kterýkoli okamžik nepřesahuje 10 % z Celkových aktiv (CA); nebo*
- (b) 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*
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo*
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva váznoucí na obchodním majetku Emitenta v době jeho nabytí, nebo za účelem zajištění Dluhů Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho části; nebo*
- (e) 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 finanční povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají "ručitelské povinnosti" finanční povinnosti Emitenta za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského prohlášení či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného dluhu.*

#### **6.4.2 Dodržování finančních ukazatelů**

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu k němu vždy splněn každý z následujících finančních ukazatelů:

- (a) Ukazatel zadlužení nesmí být vyšší než 60 %;
- (b) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu na úhrnné výši (i) Dlouhodobých finančních dluhů a dluhopisů, (ii) Krátkodobých finančních dluhů a dluhopisů, (iii) Ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazcích a (iv) Závazcích z derivátů bude vyšší než 8 %;
- (c) výše Vlastního kapitálu (VK) bude vyšší než 12,5 mld. Kč; a
- (d) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu za poslední ukončené účetní období na úhrnné výši Úrokových nákladů a Ostatních finančních nákladů za poslední ukončené účetní období bude vyšší než 140 %, přičemž pro tyto účely do Ostatních finančních nákladů nebudou započítávány nákladové kurzové ztráty.

#### **6.4.3 Další závazky Emitenta**

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami:

- (a) bez předchozího schválení usnesením Schůze podle článku 6.14 těchto Emisních podmínek nezmění ani nezruší hlavní předmět svého podnikání (s výjimkou změn vyvolaných výlučně změnou právních předpisů), bude ve všech podstatných ohledech zachovávat rozsah svého podnikatelského oprávnění, a bude zachovávat v platnosti všechna povolení a licence nezbytné k řádnému výkonu své hlavní podnikatelské činnosti a/nebo plnění svých povinností;
- (b) neprovede jakoukoli přeměnu dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, ani se nebude přímo účastnit jakékoli takové přeměny, ani neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem nepřevede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj závod ani jeho část. Tato povinnost se nevztahuje na (i) přeměnu, kde je Emitent nástupnickou společností a zanikající společností je společnost v rámci konsolidačního celku Emitenta, (ii) případ, kdy jsou akcie Emitenta vkládány do základního kapitálu jiné společnosti výměnou za akcie či podíl v takové společnosti, a pokud tím nedochází ke Změně ovládnání (jak je tento pojem definován v článku 6.6.3 těchto Emisních podmínek), (iii) přeměnu či transakci, před jejímž uskutečněním Emitent řádně svolá Schůzi ve smyslu článku 6.14 těchto Emisních podmínek a Schůze neprojeví s takovou přeměnou či transakcí svůj nesouhlas;
- (c) bez předchozího schválení usnesením Schůze podle článku 6.14 těchto Emisních podmínek neprodá, nedaruje ani jinak nezcizí, ani nepronajme/nepropachtuje (a zajistí, aby ani žádná společnost, která je nebo se stane součástí Skupiny, neprodala, nedarovala ani jinak nezcizila, ani nepronajala/nepropachtovala) jednou nebo více smlouvami nebo sérií souvisejících smluv svá aktiva (nebo jakoukoli jejich část), pokud by souhrnná zůstatková hodnota aktiv v každém jednotlivém případě (počítáno ve vztahu k jedné smlouvě či sérií souvisejících smluv) přesáhla částku ve výši 20 % Investic do nemovitostí;
- (d) bude řádně a včas plnit veškeré své informační povinnosti, které jako emitent Dluhopisů má nebo bude mít vůči České národní bance, Centrálnímu depozitáři, BCPP a/nebo Vlastníkům dluhopisů podle platných právních předpisů České republiky a

těchto Emisních podmínek, a zajistí, že veškeré finanční výkazy, které je Emitent povinen předkládat České národní bance, BCPP a/nebo Vlastníkům dluhopisů podle platných právních předpisů České republiky a těchto Emisních podmínek, budou Vlastníkům dluhopisů též zpřístupněny na webových stránkách Emitenta; a

- (e) zajistí, že jeho roční účetní závěrka (konsolidovaná i nekonsolidovaná) bude auditována některou z následujících společností: (i) Ernst & Young Audit, s.r.o., (ii) KPMG Česká republika Audit, s.r.o., (iii) PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., nebo (iv) Deloitte Audit s.r.o., popřípadě společností oprávněnou k výkonu auditorské činnosti na území České republiky, která se stane právním nástupcem některé z uvedených společností, popřípadě převezme veškerá podstatná práva, povinnosti a obchodní vztahy některé z uvedených společností.

#### 6.4.4 Výklad účetních termínů

Pro účely výkladu ustanovení uvedených v tomto článku 6.4 budou mít níže uvedené pojmy následující význam:

- (a) **"Ukazatel zadlužení"** se pro účely těchto Emisních podmínek vypočte podle následujícího vzorce:

$$\text{Ukazatel zadlužení} = 100\% - \frac{UVK}{CA} \%$$

kde:

**CA** znamenají "Celková aktiva" (Total assets), tedy celkový úhrn konsolidovaných Dlouhodobých aktiv a Krátkodobých aktiv Emitenta uznaných a vykázaných v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS, a to podle stavu k poslednímu dni účetního období bezprostředně předcházejícího den výpočtu. Dlouhodobá aktiva představují zejména Investice do nemovitostí (Investment property), dlouhodobé poskytnuté úvěry (Loans provided) a ostatní dlouhodobý majetek. Krátkodobá aktiva představují zejména obchodní pohledávky (Trade receivables), ostatní krátkodobá finanční a nefinanční aktiva (Other financial and non-financial current assets), krátkodobé poskytnuté úvěry (Loans provided) a peněžní prostředky a jiné peněžní ekvivalenty (Cash and cash equivalents);

**UVK** znamená "Upravený vlastní kapitál" a vypočítá se podle následujícího vzorce:

$$UVK = VK - UPR - UZ + ODZ$$

kde:

**VK** znamená celkovou výši položky "Vlastní kapitál" (Equity) dle definice přílohy konsolidované účetní závěrky;

**UPR** znamená "Upravené pohledávky a ručení", tedy v jakýkoli okamžik částku, o kterou souhrnná výše (i) dluhů Emitenta a veškerých osob ze Skupiny vůči jakýmkoli třetím osobám (jiným než osobám ze Skupiny) převzatých za dluhy třetích osob ve formě ručitého prohlášení či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společného a nerozdílného dluhu, (ii) Dlouhodobých pohledávek za osobami stojícími mimo Skupinu, a (iii) Krátkodobých pohledávek za osobami stojícími mimo Skupinu převyšuje 20 % Celkových aktiv;

**UZ** znamená "Upravené zásoby", tedy v jakýkoli okamžik částku, o kterou souhrnná výše Zásob převyšuje 15 % Celkových aktiv;

**ODZ** znamená celkovou výši položky "Odložené daňové závazky" (Deferred tax liabilities), tedy úhrnnou částku "Odložených daňových závazků". Pokud do Dne

končené splatnosti dluhopisů dojde ke změně daňové legislativy tak, že se Odložené daňové závazky stanou splatnými, potom od účinnosti této změny bude vzorec výpočtu UVK upravený tak, že nebude obsahovat položku ODZ.

- (b) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu na úhrnné výši (i) Dlouhodobých finančních dluhů a dluhopisů, (ii) Krátkodobých finančních dluhů a dluhopisů, (iii) Ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazcích a (iv) Závazcích z derivátů (PPPZ) se vypočte podle následujícího vzorce:

$$PPPZ = \frac{AHPP}{DU + KU + OZ + ZD} \%$$

kde:

**AHPP** znamená "Aktuální hrubé příjmy z pronájmu" (Contracted gross rental revenue), tedy v jakýkoli okamžik úhrnnou výši nájemného (vyjádřeného jako roční nájemné, popřípadě přepočteného na tuto bázi) sjednaného Emitentem a osobami ze Skupiny jakožto pronajímateli s třetími osobami (jinými než osobami ze Skupiny) jakožto nájemci z pronájmu nemovitostí, a to na základě písemných smluv platně a účinně uzavřených ke dni výpočtu;

**DU** znamená "Dlouhodobé finanční dluhy a dluhopisy", tedy úhrnnou výši dlouhodobé části "Finančních dluhů" (Financial debts) a "Vydaných dluhopisů" (Bonds issued) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

**KU** znamená "Krátkodobé finanční dluhy a dluhopisy", tedy úhrnnou výši krátkodobé části "Finančních dluhů" (Financial debts) a "Vydaných dluhopisů" (Bonds issued) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

**OZ** znamená "Ostatní dlouhodobé a krátkodobé závazky", tedy úhrnnou výši "Ostatních dlouhodobých závazků" (Other non-current liabilities), "Krátkodobých závazků z obchodních vztahů" (Trade payables), "Přijatých záloh" (Advance payments), "Ostatních krátkodobých finančních závazků" (Other financial current liabilities) a "Ostatních krátkodobých nefinančních závazků" (Other non-financial current liabilities) dle definice přílohy konsolidované účetní závěrky;

**ZD** znamená "Závazky z derivátů", tedy úhrnnou výši "Dlouhodobých závazků z derivátů" (Non-current liabilities from derivatives) a "Krátkodobých závazků z derivátů" (Current liabilities from derivatives) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici.

- (c) Poměr Aktuálních hrubých příjmů z pronájmu za poslední ukončené účetní období na úhrnné výši Úrokových nákladů a Ostatních finančních nákladů za poslední ukončené účetní období (PPPFN) se vypočte podle následujícího vzorce:

$$PPPFN = \frac{AHPP}{UN + OFN} \%$$

kde:

**AHPP** znamená "Aktuální hrubé příjmy z pronájmu" (Contracted gross rental revenue), tak jak jsou definovány výše;

**UN** znamená "Úrokové náklady" (Interest expense), tedy úrokové náklady týkající se bankovních i nebankovních úvěrů, úrokové náklady na vydané dluhopisy, úrokové náklady související s finančním leasingem a úrokové náklady týkající se ostatních dlouhodobých závazků;

**OFN** znamená "Ostatní finanční náklady", tedy ostatní nákladové položky, jež jsou

*součástí ostatního finančního výsledku (Other net financial result).*

**"Investice do nemovitosti"** znamená úhrnnou výši "Investic do nemovitostí" (Investment property) dle definice konsolidovaného výkazu o finanční pozici;

**"Skupina"** 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 Emitenta;

Finanční ukazatele, jakož i ostatní účetní termíny a ukazatele použité v článku 6.4 těchto Emisních podmínek, které nejsou přímo definovány v článku 6.4 těchto Emisních podmínek, budou stanoveny na základě auditované konsolidované roční účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS. Dodržování těchto ukazatelů bude potvrzeno písemně auditorem Emitenta po dokončení konsolidované roční účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS.

V případě přípravy zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky Emitenta za období 6 (šesti) měsíců daného účetního období vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS budou finanční ukazatele a jejich dodržování potvrzeno písemně statutárními zástupci Emitenta.

Poprvé budou finanční ukazatele kalkulovány a jejich dodržování potvrzeno za období končící 30. 6. 2016.

V případě, kdy nebude některá z položek, která tvoří základ pro výpočet těchto ukazatelů, přímo zjistitelná z konsolidovaných účetních výkazů nebo z přílohy konsolidované účetní závěrky, poskytne Emitent takové položky ze své účetní evidence. Pro odstranění pochybností, není-li výslovně uvedeno jinak, všechny účetní kategorie a částky se rozumí bez daně z přidané hodnoty.

Stav dodržování výše uvedených ukazatelů bude na vyžádání k dispozici Vlastníkům dluhopisů v pracovních hodinách v Určené provozovně.

#### **Zdůvodnění:**

Navrhované změny v zásadě kopírují obdobné povinnosti Emitenta, ke kterým se zavázal v emisních podmínkách Dluhopisu CPI 4,75/2019, ISIN CZ0003512782. Uvedené negativní povinnosti a povinnost dodržovat určité finanční ukazatele lépe odpovídají metodám účtování Emitenta a jeho současnému způsobu podnikání. Pro Emitenta je pak jednodušší kalkulovat a dodržovat finanční ukazatele u různých dluhopisů v jednotném formátu; Emitent má současně za to, že změny v negativních povinnostech a finančních ukazatelích budou transparentnější vůči investorům do Emitentových dluhopisů.

Článek 6.5.1 zní nově následovně:

#### **6.5.1 Způsob úročení, Výnosová období**

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,10 % p.a. (pět celých a jedna desetina procenta ročně).

Úrokové výnosy budou 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. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 29. 3. a 29. 9. každého roku (dále jen "**Den výplaty úroku**"), a to v souladu s článkem 6.7 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem.

*"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.7.2 těchto Emisních podmínek).*

Článek 6.5.2 zní nově následovně:

#### **6.5.2 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.*

Článek 6.5.3 zní nově následovně:

#### **6.5.3 Stanovení úrokového výnosu**

*Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (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 1 (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 6.5.2 těchto Emisních podmínek.*

#### **Zdůvodnění:**

Emitent navrhuje s ohledem na tržní vývoj, svou reputaci a finanční kondici změnit pohyblivý úrokový výnos na pevný úrokový výnos ve výši 5,10 % p.a. V souvislosti s tím navrhuje změnit konvenci pro výpočet úroku (na pro pevný výnos běžný BCK Standard 30E/360) a odstranit odkazy na Agenta pro výpočty, který nadále nebude pro Dluhopisy relevantní.

Stávající článek 6.6.2 (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta s ohledem na Referenční sazbu) se ruší a stávající článek 6.6.3 (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta v jiných případech) se nově označuje jako článek 6.6.2 (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta).

Článek 6.6.1 zní nově následovně:

#### **6.6.1 Konečné splacení**

*Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 29. 3. 2021 (dále jen "Den konečné splatnosti dluhopisů"), a to v souladu s článkem 6.7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem.*

Článek 6.6.2 zní nově následovně:

#### **6.6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

*Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými.*

Článek 6.6.3 zní nově následovně:

### **6.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů při Změně ovládnání**

*Pokud dojde ke Změně ovládnání, 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 6.13 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 ke Změně ovládnání a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.*

*"Změna ovládnání" nastane, pokud JUDr. Radovan Vítek přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 15 % akcií či hlasovacích práv Emitenta včetně (resp. jiného podílu, pokud by došlo ke změně formy společnosti), a současně hlavním akcionářem/společníkem Emitenta, nebo jinak přestane mít možnost ovlivňovat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.*

Původní článek 6.6.4 se ruší a následující články se příslušně posouvají v číslování.

### **Zdůvodnění:**

Emitent navrhuje s ohledem na tržní podmínky prodloužit splatnost Dluhopisů o 2 roky a stanovit Den konečné splatnosti dluhopisů na 29. 3. 2021.

Možnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta s ohledem na Referenční sazbu se v návaznosti na změnu typu úrokové sazby ruší. Emitent nebude mít nadále možnost učinit Dluhopisy předčasně splatnými, aby tak vyšel vstříc Vlastníkům dluhopisů a zvýšil jistotu trvání jejich investice.

Vlastníci dluhopisů navíc nově získají možnost žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě změny ovládnání Emitenta (pokud JUDr. Radovan Vítek přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 15 % akcií či hlasovacích práv Emitenta).

Článek 6.9.1 zní nově následovně:

### **6.9.1 Případy neplnění závazků**

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

#### **(a) Neplacení**

*jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s 6.7 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 nesplní nebo nedodrží jakoukoli svoji podstatnou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, zejména jakoukoli povinnost uvedenou v článku 6.4 těchto Emisních podmínek, a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) 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*

*(i) jakýkoli dluh Emitenta v souhrnné částce přesahující 200 000 000 (dvě stě milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně nebude uhrazen 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 Emitenta, nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele; nebo*

(d) *Protiprávnost*

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

(e) *Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

*nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje částku 200 000 000 Kč (dvě stě milionů korun) nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 200 000 000 Kč (dvě stě milionů korun) nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo*

(f) *Zrušení kotace*

*Dluhopisy přestanou být z rozhodnutí Emitenta cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu; nebo*

(g) *Přeměny*

*v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (přičemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo*

(h) *Ukončení podnikání*

*Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti;*

*pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen "Oznámení o předčasném splacení") požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úroku narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 6.5 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona).*

**Zdůvodnění:**

Emitent navrhuje sjednotit Případy neplnění závazků (které mají za následek možnost žádat předčasné splacení Dluhopisů) s případy uvedenými v emisních podmínkách Dluhopisu CPI 4,75/2019, ISIN CZ0003512782. Dochází k několika formulačním změnám, prodloužení lhůty pro nápravu v bodu (a) (Neplacení) z 5 na 10 Pracovních dnů a doplnění bodů (d) (Protiprávnost) a (h) (Ukončení podnikání) mezi Případy neplnění závazků.

Články 6.11.7 až 6.11.9 (Agent pro výpočty) se bez náhrady ruší.

**Zdůvodnění:**

S ohledem na skutečnost, že Emitent navrhuje změnit pohyblivý úrokový výnos Dluhopisů na pevný, nebude nadále Agent pro výpočty relevantní.

Adresa pro oznamování Emitentovi v článku 6.13 se mění a zní následovně:

*Czech Property Investments, a.s.  
Vladislavova 1390/17  
110 00 Praha 1*

**Zdůvodnění:**

Emitent změnil k 1. 7. 2015 své sídlo a přesídlil na uvedenou adresu.

Článek 6.14.1.1 zní nově následovně:

**6.14.1.1 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 6.14.1.3 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.

Článek 6.14.1.2 zní nově následovně:

#### 6.14.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje; nebo
- (b) návrhu na přeměnu či transakci ve smyslu článku 6.4.3 písm. (b) těchto Emisních podmínek (s výjimkami uvedenými v bodech (i) a (ii) tamtéž).

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

Článek 6.14.1.3 zní nově následovně:

#### 6.14.1.3 Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 6.13 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 6.14.1.3 (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 6.14.1.2 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.

Článek 6.14.3.4 zní nově následovně:

#### 6.14.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh změny Emisních podmínek podle článku 6.14.1.2 písm. (a) nebo (ii) k ustavení a odvolání Společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je dle článku 6.14.2.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo. Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže pro ně hlasovala prostá většina hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je dle článku 6.14.2.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

Článek 6.14.3.5 zní nově následovně:

#### 6.14.3.5 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 6.14.1.2 písm. (a), 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 6.14.1.2 písm. (a) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 6.14.3.1.*

Článek 6.14.4.1 zní nově následovně:

#### 6.14.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

*Pokud Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek dle článku 6.14.1.2 písm. (a) nebo přeměnou či transakcí dle článku 6.14.1.2 písm. (b), osoba, která byla jako Vlastník dluhopisů oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi dle článku 6.14.2 těchto Emisních podmínek a podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen "**Žadatel**"), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 6.14.5 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**").*

Článek 6.14.4.2 zní nově následovně:

#### 6.14.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

*Pokud je na pořadu jednání Schůze přeměna či transakce dle článku 6.14.1.2 písm. (b) těchto Emisních podmínek a Schůze s takovou přeměnou či transakcí nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila s přeměnou či transakcí dle článku 6.14.1.2 písm. (b) 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. 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**").*

Článek 6.14.5 zní nově následovně:

#### **6.14.5 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 6.13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o změně Emisních podmínek uvedené v článku 6.14.1.2 písm. (a) nebo usnesení o přeměně či transakci ve smyslu článku 6.14.1.2 písm. (b), 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 Vlastníků dluhopisů oprávněných k účasti na Schůzi, kteří platně hlasovali pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.*

#### **Zdůvodnění:**

Emitent navrhuje dát do souladu podmínky pro svolání a jednání Schůze s podmínkami Dluhopisu CPI 4,75/2019, ISIN CZ0003512782 a aktuální právní úpravou v Zákoně o dluhopisech. Emitent zejména navrhuje zúžit důvody pro svolání Schůze, a to na (i) návrh změny Emisních podmínek a (ii) návrh na přeměnu či transakci ve smyslu článku 6.4.3 písm. (b) Emisních podmínek. Dle Emitentova názoru nejsou některé odstraněné důvody pro svolání Schůze již relevantní (např. uzavření ovládací smlouvy) a některé další důvody jsou obsaženy na jiných místech v Emisních podmínkách a mohou mít za následek individuální právo Vlastníka dluhopisu žádat předčasné splacení Dluhopisů (např. prodlení s placením dluhů z Dluhopisů nebo vyřazení Dluhopisů z obchodování na regulovaném trhu). Emitent má tak za to, že zúžením důvodů pro svolání Schůze nedojde k zásadnímu zhoršení práv Vlastníků dluhopisů.

V souvislosti s výše uvedenými změnami provede Emitent některé další dílčí formulační změny v Emisních podmínkách, které se však nijak netýkají postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Navrhované změnové znění Emisních podmínek je nedílnou přílohou tohoto oznámení.

Registrace Vlastníků dluhopisů začne 30 minut před začátkem Schůze. Formulář plné moci na zastupování Vlastníka dluhopisu na Schůzi je k dispozici na [www.cpi.cz](http://www.cpi.cz) v sekci Pro investory/Dluhopisy a rovněž v listinné podobě v sídle Emitenta. Každý Vlastník dluhopisu má právo vyžádat si zaslání formuláře plné moci v listinné podobě či elektronicky na svůj náklad a nebezpečí (zašlete případný požadavek do sídla Emitenta nebo na [cpi@cpi.cz](mailto:cpi@cpi.cz)). Podpisy na plné moci musí být ověřené úředně nebo Administrátorem. V případě, že je Vlastníkem dluhopisu či zmocněncem právnická osoba, musí osoba zastupující Vlastníka dluhopisu doložit též příslušný úředně ověřený výpis právnické osoby z obchodního rejstříku. V případě fyzických osob bude totožnost prokazována předložením průkazu totožnosti.

Emitent si tímto vyhrazuje právo odvolat/zrušit Schůzi stejným způsobem, jakým příslušnou schůzi oznámil, a to nejpozději 7 dní před datem jejího konání.

představenstvo  
Czech Property Investments, a.s.

Příloha: Změnové znění Emisních podmínek