

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

### CPI Finco Slovakia a.s.

(akciová spoločnosť založená podľa právnych predpisov Slovenskej republiky)

### Dlhopisový program v celkovej menovitej hodnote do 80 000 000 EUR zabezpečený ručiteľským vyhlásením spoločnosti Efimacor S.á.r.l. a záložnými právami

**CPI Finco Slovakia a.s.**, so sídlom Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10753/L (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 80 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov podľa slovenského práva, ktoré budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa (ako je definovaný nižšie) a záložnými právami, v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky z Dlhopisov vydaných v rámci Programu budú zabezpečené a) ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) spoločnosti Efimacor S.á.r.l., založenej a existujúcej podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 40, rue de la Vallée, Luxemburg, L-2661, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanej v RCS Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračným číslom B 113459 (ďalej len **Ručiteľ**), a b) záložnými právami prvého poradia k (i) akciám Ručiteľa v spoločnosti CPI PROPERTY GROUP S.A., založenej a existujúcej podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovejvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanej v RCS Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračným číslom 102254 (ďalej len **CPI PG** alebo **Spoločnosť**), (ii) pohľadávkam z vnútrogrupinových úverov a pôžičiek poskytnutých Emitentom, (iii) pohľadávkam z bankového účtu Emitenta, (iv) pohľadávkam z vnútrogrupinových úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnosťou CPI Finco Czechia a.s., so sídlom Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 143 45 137, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová značka 27141 (ďalej len **Český emitent**), (v) pohľadávkam z bankového účtu Českého emitenta a (vi) pohľadávkam z bankového účtu Ručiteľa, v každom prípade v prospech spoločného zástupcu Majiteľov dlhopisov, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová značka B 1731 (ďalej len **Agent pre zabezpečenie**).

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje základný prospekt (ďalej len **Základný prospekt**) pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu a bol pripravený podľa článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o Prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa článku 25 a príloh 6, 14, 21 a 22 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o Prospekte, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

Tento Základný prospekt bol dňa 4. októbra 2022 právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**), príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch pre účely Nariadenia o prospekte. Tento Základný prospekt nebude registrovaný, oprávnený ani schválený žiadnym orgánom iného štátu, okrem toho, že Emitent môže požiadať NBS o oznámenie schválenia tohto Základného prospektu Českej národnej banke (ďalej len **ČNB**), ako príslušnému orgánu Českej republiky podľa Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

**NBS schválila tento Základný prospekt iba ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uložené Nariadením o prospekte. Schválenie zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu.**

**Základný prospekt je platný do 4. októbra 2023.** Povinnosť vypracovať dodatok k Základnému prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Základného prospektu už neuplatní.

**Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali vykonať vlastné posúdenie vhodnosti investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v článku 2 Základného prospektu s názvom „Rizikové faktory“.**

Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 80 000 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene). Minimálna splatnosť ktorýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov. Maximálna splatnosť ktorýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu nie je stanovená.

Emitent pripraví a zverejní konečné podmienky pre každú Emisiu (ďalej len **Konečné podmienky**) v rámci Programu a súhrn pre každú Emisiu (ďalej len **Súhrn**), ak bude Súhrn vyžadovaný podľa platných právnych predpisov. V Konečných podmienkach budú uvedené aj tie údaje emisie Dlhopisov, ktoré v čase zostavovania Základného prospektu nie sú známe alebo sú uvedené v Základnom prospekte vo viacerých alternatívach. Konečné podmienky a (ak je to relevantné) Súhrny budú predložené NBS a zverejnené v súlade s Nariadením o prospekte a spolu so Základným prospektom budú predstavovať ucelené informácie o každej Emisii vydané v rámci Programu.

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**), ktorá je regulovaný trhom na účely smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ (ďalej len **MiFID II**), v súlade s príslušnými právnymi predpismi a pravidlami burzy cenných papierov. Nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie.

Sumy splatné z Dlhopisov s pohyblivým úrokovým výnosom budú vypočítavané okrem iného podľa Európskej medzibankovej ponukovej sadzby (*Euro Interbank Offered Rate*) (ďalej len **EURIBOR**), ktorú v súčasnosti spravuje Európsky inštitút pre peňažné trhy (*European Money Maker Institute*) (ďalej len **EMMI**), ktorá je považovaná za referenčnú hodnotu pre účely Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/1011z

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

8. júna 2016 o indexoch používaných ako referenčné hodnoty vo finančných nástrojoch a finančných zmluvách alebo na meranie výkonnosti investičných fondov (ďalej len **Nariadenie o Referenčných hodnotách**), ak tak bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu spadá sadzba EURIBOR do pôsobnosti Nariadenia o referenčných hodnotách. Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu je EMMI zaradená do registra administrátorov a referenčných hodnôt vedenom Európskym orgánom pre cenné papiere a trhy (*European Securities and Market Authority*) (ďalej len **ESMA**) podľa článku 36 Nariadenia o referenčných hodnotách.

Základný prospekt zo dňa 27. septembra 2022.

*Aranžér*

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

*Hlavný manažér*

**J&T BANKA, a.s.**

## OBSAH

Článok	Strana
1. Všeobecný opis programu .....	3
2. Rizikové faktory.....	6
2.1 Rizikové faktory spojené s Emitentom.....	6
2.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom .....	6
2.3 Rizikové faktory spojené so Skupinou CPI PG.....	6
2.4 Rizikové faktory spojené s Dlhopismi.....	20
2.5 Rizikové faktory spojené s Ručením a Zabezpečením záložnými právami.....	23
3. Vyhlásenie zodpovednosti.....	25
4. Opis Ručiteľského vyhlásenia .....	26
5. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu .....	29
6. Dostupné dokumenty.....	30
7. Spoločné podmienky .....	31
7.1 Údaje o cenných papieroch .....	31
7.2 Podmienky Ponuky.....	75
7.3 Dodatočné informácie.....	79
8. Formulár konečných podmienok .....	81
9. Informácie o Emitentovi.....	89
9.1 Schválení audítori.....	89
9.2 Rizikové faktory súvisiace s Emitentom.....	89
9.3 Informácie o emitentovi.....	89
9.4 História a vývoj emitenta .....	90
9.5 Prehľad obchodných činností Emitenta .....	90
9.6 Hlavné trhy, na ktorých Emitent pôsobí .....	91
9.7 Organizačná štruktúra Emitenta .....	91
9.8 Informácie o trendoch.....	91
9.9 Prognózy alebo odhady zisku.....	91
9.10 Administratívne, riadiace a dozorné orgány Emitenta.....	91
9.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív a pasív emitenta, finančnej situácie a ziskov a strát .....	93
9.12 Súdne a rozhodcovské konania .....	94
9.13 Významná zmena vo finančnej situácii Emitenta.....	94
9.14 Významné zmluvy.....	94
9.15 Zverejnené dokumenty .....	95
10. Informácie o Skupine CPI PG .....	96
10.1 Sektory .....	111
10.2 Prehľad finančných a prevádzkových výsledkov .....	118
10.3 Prehľad dlhu.....	120
10.4 Energetická transformácia a obežné hospodárstvo.....	126
10.5 Hlavní akcionári .....	127
10.6 Členovia predstavenstva CPI PG a Manažment Skupiny CPI PG .....	129
10.7 Zásady správy a riadenia spoločností .....	132
10.8 Politiky.....	133
10.9 Riadenie rizík .....	135
10.10 Súdne spory.....	136
10.11 Zamestnanci .....	139
10.12 Nedávny vývoj v prvom polroku 2022 .....	139
11. Informácie o Ručiteľovi .....	143
11.1 Schválení audítori.....	143
11.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom .....	143
11.3 Informácie o Ručiteľovi.....	143
11.4 Prehľad obchodných činností Ručiteľa.....	144

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

11.5	Hlavné trhy, na ktorých Ručiteľ pôsobí.....	145
11.6	Organizačná štruktúra Ručiteľa.....	145
11.7	Informácie o trendoch.....	145
11.8	Prognózy alebo odhady zisku.....	145
11.9	Administratívne, riadiace a dozorné orgány Ručiteľa .....	145
11.10	Finančné informácie týkajúce sa aktív a pasív ručiteľa, finančnej situácie a ziskov a strát .....	147
11.11	Súdne a rozhodcovské konania .....	148
11.12	Významná zmena vo finančnej situácii Ručiteľa .....	148
11.13	Významné zmluvy.....	148
12.	Všeobecné informácie .....	149
13.	Upozornenia a obmedzenia.....	152
14.	Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike .....	157
14.1	Zdanenie a odvody v Slovenskej republike .....	157
14.2	Devízová regulácia v Slovenskej republike .....	159
15.	Zdanenie v Českej republike .....	160
16.	Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek.....	163

## 1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

Nasledujúca časť obsahuje všeobecný opis Programu na účely článku 25 ods. 1 písm. b) Delegovaného nariadenia o prospekte. Všeobecný opis neposkytuje úplné informácie o Programe a Dlhopisoch.

Potenciálni investori by si mali pred prijatím investičného rozhodnutia týkajúceho sa Dlhopisov pozorne prečítať informácie uvedené v iných častiach Základného prospektu a vo vzťahu ku konkrétnej Emisii aj príslušné Konečné podmienky a (ak je to relevantné) Súhrn.

### HLAVNÉ STRANY

**Emitent:** CPI Finco Slovakia a.s., so sídlom Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10753/L.

**Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):** 315700NADZZ4NVK0WO14

**Ručiteľ:** Efimacor S.á.r.l., spoločnosť založená a existujúca podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovevodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 40, rue de la Vallée, Luxemburg, L-2661, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v RCS Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračným číslom B 113459.

**Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):** 3157001R7LSNVXJ0PU33

**Hlavný manažér:** J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúca v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B.

**Aranžér:** J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 16661.

**Agent pre zabezpečenie:** J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731.

**Administrátor, Agent pre výpočty a Kótačný agent:** J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúca v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B.

Emitent je oprávnený vymenovať ďalšieho alebo dodatočného administrátora, agenta pre výpočty a/alebo kótačného agenta.

## **PROGRAM**

<b>Opis Programu:</b>	Program emisie dlhopisov do výšky 80 000 000 EUR, v rámci ktorého môže Emitent priebežne alebo opakovane vydávať Dlhopisy podľa právnych predpisov Slovenskej republiky zabezpečené ručiteľským vyhlásením vydaným spoločnosťou Efimacor S.á.r.l. a určitými záložnými právami.
<b>Objem programu:</b>	Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu nikdy nepresiahne 80 000 000 EUR.
<b>Schválenie a doba trvania Programu:</b>	Zriadenie Programu bolo schválené rozhodnutím predstavenstva Emitenta zo dňa 13. septembra 2022 a rozhodnutím valného zhromaždenia Emitenta zo dňa 13. septembra 2022. Program sa ustanovuje na dobu 10 rokov.
<b>Distribúcia:</b>	Dlhopisy budú ponúkané na primárnom a sekundárnom trhu vo forme verejnej ponuky v Slovenskej republike a/alebo Českej republike prostredníctvom Hlavného manažéra alebo iných finančných sprostredkovateľov. Hlavný manažér bude vykonávať činnosti spojené s emisiou a upisovaním Dlhopisov v rámci primárnej ponuky (upisovania).
<b>Meny:</b>	Dlhopisy budú denominované v eurách (EUR).
<b>Lehoty splatnosti:</b>	Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť ktorýchkoľvek Dlhopisov je 12 mesiacov, maximálna splatnosť nebola stanovená.
<b>Emisný kurz</b>	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz uvedený v príslušných Konečných podmienkach. Príslušný emisný kurz akýchkoľvek Dlhopisov vydaných po Dátume emisie bude vždy určený Emitentom tak, aby zohľadňoval prevažujúce aktuálne podmienky na trhu. Ak je to relevantné, k príslušnému emisnému kurzu akéhokoľvek Dlhopisu vydanému po Dátume emisie bude pripočítaný zodpovedajúci akumulovaný úrokový výnos.
<b>Forma a podoba Dlhopisov:</b>	Dlhopisy budú vydané ako zaknihované cenné papiere vo forme na doručiteľa podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.  V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.
<b>Výnos Dlhopisov:</b>	Dlhopisy budú vydané ako dlhopisy s (i) pevnou úrokovou sadzbou počas ich celej doby alebo (ii) pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet Referenčnej sadzby a Marže uvedenej v Konečných podmienkach.
<b>Predčasné splatenie na požiadanie Majiteľov dlhopisov:</b>	Ak nastane Zmena akciového podielu, je každý Majiteľ dlhopisov oprávnený podľa Podmienky 15.3 Spoločných podmienok požiadať Emitenta, aby odkúpil všetky Dlhopisy, ktoré vlastní, a Emitent je povinný odkúpiť tieto Dlhopisy za ceny uvedené v Konečných podmienkach.
<b>Predčasná splatnosť z rozhodnutia Emitenta</b>	Emitent môže podľa podmienky 15.2 Spoločných podmienok predčasne splatiť zostávajúce Dlhopisy (čiastočne alebo úplne) za predpokladu, že toto rozhodnutie oznámi Majiteľom dlhopisov.
<b>Zdanenie a žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane:</b>	Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty úrokového výnosu z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými ku Dňu výplaty.  Ak bude akákoľvek zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými ku Dňu výplaty, Emitent

nebude povinný uhradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

**Porušenie povinností voči ostatným veriteľom (cross default):**

Dlhopisy obsahujú ustanovenia o porušení povinností voči ostatným veriteľom a krízovej akcelerácii.

**Status záväzkov:**

Záväzky z Dlhopisov predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta. Dlhopisy majú a budú mať medzi sebou rovnaké postavenie (*pari passu*) a aspoň rovnaké postavenie (*pari passu*) so všetkými súčasnými a budúcimi priamymi a podobne zabezpečenými záväzkami Emitenta, ktoré majú rovnaké postavenie v likvidácii alebo v konkurze, s výnimkou záväzkov, s ktorými sa zaobchádza prednostne podľa platných kogentných právnych predpisov.

**Ručenie:**

Za Dlhopisy bude bezpodmienečne a neodvolateľne ručiť Ručiteľ na základe Ručiteľského vyhlásenia podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.

**Zabezpečenie:**

Dlhopisy budú okrem Ručiteľského vyhlásenia Ručiteľa zabezpečené aj záložnými právami prvého poradia k (i) akciám Ručiteľa v spoločnosti CPI PG, (ii) pohľadávkam z vnútrokupinových úverov a pôžičiek poskytnutých Emitentom, (iii) pohľadávkam z bankového účtu Emitenta, (iv) pohľadávkam z vnútrokupinových úverov a pôžičiek poskytnutých Českým emitentom, (v) pohľadávkam z bankového účtu Českého emitenta a (vi) pohľadávkam z bankového účtu Ručiteľa.

**Úverové a indikatívne ratingy:**

Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Dlhopisy nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.

**Kótovanie a prijatie na obchodovanie:**

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB v súlade s príslušnými právnymi predpismi a pravidlami burzy cenných papierov.

**Vysporiadanie:**

Primárne vysporiadanie Dlhopisov sa bude vykonávať prostredníctvom spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s.

**Rozhodujúce právo:**

Dlhopisy, Ručenie, Program a všetky mimozmluvné záväzky vyplývajúce z nich alebo súvisiace s nimi sa riadia a vykladajú v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Záložné práva sa budú riadiť českým právom, slovenským právom alebo právom Luxemburského veľkovevodstva, v závislosti od umiestnenia zálohu alebo právneho poriadku záložcu, ako je bližšie uvedené v Spoločných podmienkach.

**Obmedzenia predaja v USA:**

Nariadenie S (*Regulation S*), kategória 2 zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933.

### 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené v tomto článku Základného prospektu.*

*Nasledujúci opis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.*

*Rizikové faktory opísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na Majiteľov dlhopisov. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.*

#### 2.1 Rizikové faktory spojené s Emitentom

Z pohľadu Emitenta existujú tieto hlavné rizikové faktory, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, obchodnú činnosť a schopnosť splácať svoje dlhy vyplývajúce z Dlhopisov:

##### ***Riziko sekundárnej závislosti***

Ručiteľ je 100 % vlastníkom Emitenta. Emitent je ako taký vystavený sekundárnemu riziku závislosti od rizík súvisiacich s Ručiteľom, jeho pridruženými spoločnosťami a skupinami spoločností, najmä so Skupinou CPI PG (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktorej činnosť zahŕňa investovanie do odvetvia nehnuteľností v Európe. Vzhľadom na závislosť Emitenta od Skupiny CPI PG môžu mať všetky nižšie uvedené rizikové faktory súvisiace so Skupinou CPI PG nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splatiť svoj dlh vyplývajúci z Dlhopisov.

##### ***Riziko účelovej spoločnosti***

Emitent je spoločnosťou nadobudnutou na účely emisie Dlhopisov a následného poskytovania vnútroskupinového financovania, pričom nevykonáva žiadnu inú obchodnú činnosť, a preto nemôže vytvárať zdroje z inej obchodnej činnosti na splatenie dlhov vyplývajúcich z Dlhopisov. Dlhopisy sú tiež štrukturálne podriadené záväzkom Skupiny CPI PG, pretože v prípade exekúcie, zrušenia, likvidácie, reorganizácie, správy alebo iného konkurzného alebo insolventného konania člena Skupiny CPI PG, by mali všetci veritelia tejto spoločnosti nárok, aby boli v plnom rozsahu vyplatení z majetku tejto spoločnosti predtým, ako by mali jej akcionári nárok na akúkoľvek výplatu. Preto schopnosť Emitenta financovať akékoľvek platby, ktoré by mohol byť povinný vykonať v súvislosti s Dlhopismi alebo jeho prebiehajúcou prevádzkovou činnosťou, závisí od prijatia platieb od Ručiteľa alebo jeho dcérskych spoločností, a z tohto dôvodu závisí od ďalšej činnosti a platobnej schopnosti Ručiteľa alebo jeho dcérskych spoločností.

#### 2.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom

##### ***Riziko sekundárnej závislosti***

Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou. Ručiteľ je ako taký vystavený sekundárnemu riziku závislosti od rizík súvisiacich s jeho pridruženými spoločnosťami a skupinami spoločností, najmä so Skupinou CPI PG (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktorej činnosť zahŕňa investovanie do odvetvia nehnuteľností v Európe. Vzhľadom na závislosť Ručiteľa od Skupiny CPI PG môžu mať všetky nižšie uvedené rizikové faktory súvisiace so Skupinou CPI PG nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa splatiť svoje záväzky vyplývajúce z Ručenia.

##### ***Riziko holdingovej spoločnosti***

Keďže Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou svojich dcérskych spoločností, je závislý od vytvárania príjmu prostredníctvom svojich dcérskych spoločností, najmä Skupiny CPI PG. Dlhopisy sú tiež štrukturálne podriadené záväzkom Skupiny CPI PG, pretože v prípade exekúcie, zrušenia, likvidácie, reorganizácie, správy alebo iného konkurzného alebo insolventného konania člena Skupiny CPI PG, by mali všetci veritelia tejto spoločnosti nárok, aby boli v plnom rozsahu vyplatení z majetku tejto spoločnosti predtým, ako by mali jej akcionári nárok na akúkoľvek výplatu. Preto schopnosť Ručiteľa financovať akékoľvek platby, ktoré by mohol byť povinný vykonať v súvislosti s Ručením alebo jeho prebiehajúcou prevádzkovou činnosťou, závisí od prijatia platieb od svojich dcérskych spoločností, a z tohto dôvodu závisí od ďalšej prevádzky a platobnej schopnosti svojich dcérskych spoločností.

#### 2.3 Rizikové faktory spojené so Skupinou CPI PG

##### **Riziká súvisiace so súčasnou trhovou a politickou situáciou**



### ***Skupina CPI PG má významné investície a prevádzkovú činnosť na rozvíjajúcich sa trhoch***

Investori na vznikajúcich a rozvíjajúcich sa trhoch, ako sú regióny strednej a východnej Európy (ďalej len **CEE**), na ktorých spoločnosť CPI PG a jej dcérske spoločnosti (spolu ďalej len **Skupina CPI PG**) pôsobi(ia), by si mali uvedomiť, že tieto trhy podliehajú väčším právnym, hospodárskym, finančným a politickým rizikám v porovnaní s vyspelými trhami a podliehajú rýchlej a niekedy nepredvídateľnej zmene. V dôsledku toho investovanie do cenných papierov emitentov s významnou činnosťou na vznikajúcich alebo rozvíjajúcich trhoch vo všeobecnosti predstavuje vyšší stupeň rizika ako investovanie do cenných papierov emitentov s významnou prevádzkovou činnosťou v krajinách západnej Európy alebo iných podobných štátoch.

Prevádzková činnosť Skupiny CPI PG v regióne CEE je vystavená rizikám, ktoré sú spoločné pre všetky regióny, ktoré nedávno prešli alebo prechádzajú politickou, hospodárskou alebo spoločenskou zmenou vrátane menových výkyvov, vyvíjajúceho sa regulačného prostredia, inflácie, hospodárskeho poklesu, prerušenia miestneho trhu, pracovných nepokojov, zmeny disponibilného príjmu alebo hrubého národného produktu, zmeny úrokových sadziieb a daňových predpisov a iných podobných faktorov. Politická alebo hospodárska nestabilita vyplývajúca z výskytu niektorého z týchto rizík môže nepriaznivo ovplyvniť trh s nehnuteľnosťami v regióne CEE. V dôsledku toho by mohli mať udalosti v regióne CEE, ktoré sú mimo kontroly Skupiny CPI PG, ako napríklad všeobecný pokles hospodárstva, politická nestabilita, zmeny v regulačných požiadavkách a platných právnych predpisoch (vrátane tých, ktoré sa týkajú zdaňovania), situácia na finančných trhoch a kolísanie úrokových sadziieb a miery inflácie, podstatný vplyv na výkonnosť Skupiny CPI PG. Takéto udalosti by mohli znížiť príjem Skupiny CPI PG z prenájmu a/alebo trhovou hodnotu jej nehnuteľností, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhladky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

Upozorňujeme investorov, že keďže vznikajúce ekonomiky sa môžu rýchlo meniť, informácie uvedené v tomto dokumente sa môžu stať relatívne rýchlo neaktuálnymi. Investori by preto mali venovať osobitnú pozornosť hodnoteniu súvisiacich rizík a musia sa sami rozhodnúť, či sú vzhľadom na tieto riziká ich investície primerané. Vo všeobecnosti platí, že investície na vznikajúcich trhoch sú vhodné len pre sofistikovaných investorov, ktorí v plnom rozsahu rozumejú významu príslušných rizík, preto investorov vyzývame, aby sa pred investovaním do Dlhopisov obrátili na svojich vlastných právnych a finančných poradcov.

### ***Skupina CPI PG čelí obchodným rizikám vyplývajúcim z rozhodnutí centrálnych bánk o menovej politike. Akékoľvek zvýšenie úrokových sadziieb by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na trhy s nehnuteľnosťami a na Skupinu CPI PG***

V posledných rokoch sa centrálné banky na celom svete zapojili do bezprecedentného súboru opatrení v oblasti menovej politiky, ktoré sa všeobecne označujú ako kvantitatívne uvoľňovanie. Takéto opatrenia vo všeobecnosti pozostávajú z kúpy štátnych a iných cenných papierov v držbe komerčných bánk a iných subjektov súkromného sektora centrálnou bankou na stimulovanie hospodárstva zvýšením objemu likvidity dostupnej bankám na ďalšie poskytovanie úverov spoločnostiam. Okrem toho centrálné banky na celom svete, vrátane Českej národnej banky a Európskej centrálnej banky, prijali v roku 2020 a 2012 viaceré opatrenia v reakcii na hospodársky vplyv pandémie koronavírusu (ďalej len **Covid-19**), ktoré boli určené na podporu likvidity bankového sektora. Tieto opatrenia zahŕňali zníženie úrokových sadziieb na historicky nízku úroveň. Prostredníctvom kvantitatívneho uvoľňovania a udržiavania úrokových sadziieb na historicky nízkej úrovni vytvorili centrálné banky prostredie, ktoré rôznym spôsobom ovplyvnilo realitné spoločnosti. Okrem iného to Skupine CPI PG umožnilo získať nové finančné prostriedky a refinancovať svoje existujúce záväzky a takisto to prispelo k rastu cien aktív vrátane nehnuteľností, čím došlo k zvýšeniu ocenenia portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG.

Ak by centrálné banky začali sprísňovať menovú politiku a prípadne by zvýšili úrokové sadzby na úrovne, ktoré sú viac v súlade s historickými priemerami, je pravdepodobné, že by to viacerými spôsobmi ovplyvnilo obchodnú činnosť Skupiny CPI PG. Náklady, za ktoré je Skupina CPI PG schopná získať nové financovanie a refinancovať svoje existujúce záväzky, sa zvýšia. Ceny aktív môžu klesnúť zo svojich súčasných vysokých úrovní, čo by mohlo viesť k zníženiu hodnoty portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG. Okrem toho vzhľadom na tlmiaci účinok, ktorý má prísnejšia menová politika zvyčajne na všeobecné hospodárstvo, budú mať súkromné domácnosti pravdepodobne v priemere menej disponibilný príjem, čo môže mať vplyv na výkonnosť nájomcov Skupiny CPI PG. Z toho vyplýva, že ak centrálné banky začnú sprísňovať menovú politiku, môže to rôznym spôsobom podstatne nepriaznivo ovplyvniť obchodnú činnosť Skupiny CPI PG, jej hospodársky výsledok, čisté aktíva, finančnú situáciu alebo peňažné toky.

### ***Nehnuteľnosti Skupiny CPI PG vo všeobecnosti podliehajú uplatneniu práva na vyvlastnenie alebo nariadenie povinnej kúpy zo strany štátnych orgánov***

Za určitých okolností môžu nehnuteľnosti Skupiny CPI PG (každá z nich „nehnuteľnosť“ a spolu „nehnuteľnosti“) podliehať vyvlastneniu, napríklad na dokončenie verejných prác, rekonštrukciu alebo projekty infraštruktúry. Kompenzácia sa zvyčajne musí vyplatiť vlastníčkovi nehnuteľnosti, nemožno však zaručiť, že kompenzácia za akékoľvek vyvlastnenie bude za každých okolností primeraná. Takéto udalosti by mohli znížiť príjem Skupiny

CPI PG z prenájmu a/alebo hodnotu jej portfólia nehnuteľností, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhlídky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

***Prebiehajúca globálna pandémia Covid-19 viedla k značnej volatilite na finančných a iných trhoch a môže mať naďalej negatívny vplyv na obchodnú činnosť a jej hospodársky výsledok***

Vypuknutie pandémie Covid-19 spolu s opatreniami zameranými na zmiernenie jej ďalšieho šírenia, ako sú obmedzenia cestovania na medzinárodnej a vnútroštátnej úrovni, uloženie karantén, predĺžené uzatvorenie pracovísk a maloobchodu a hotelierstva, zákaz vychádzania alebo iné spoločenské dištančné opatrenia, majú podstatný nepriaznivý vplyv na celosvetové hospodárstvo a medzinárodné finančné trhy a môže podstatne negatívne ovplyvniť obchodnú činnosť Skupiny CPI PG.

Prebiehajúca pandémia Covid-19 by mohla podstatne ovplyvniť niekoľko faktorov, ktoré sú dôležité pre úspešné vykonávanie obchodnej činnosti Skupiny CPI PG. Napríklad rôzne opatrenia a obmedzenia, ktoré krajiny na celom svete zaviedli s cieľom pokúsiť sa spomaliť šírenie ochorenia Covid-19, majú podstatný negatívny vplyv na celosvetové hospodárstvo a ak tieto opatrenia a obmedzenia zostanú v platnosti, alebo ak by sa zaviedli ďalšie opatrenia a obmedzenia, mohlo by to viesť k vážnej celosvetovej recesii a finančnej kríze. Mnohé obchodné spoločnosti boli a mohli by byť nútené ukončiť svoje podnikanie, čo by viedlo k ďalšiemu zvýšeniu nezamestnanosti a k zníženiu výdavkov spotrebiteľov. Takýto vývoj by mohol mať niekoľko významných negatívnych vplyvov na obchodnú činnosť Skupiny CPI PG vrátane:

- pre niektorých nájomcov nehnuteľností Skupiny CPI PG by mohlo byť čoraz ťažšie platiť nájomné, čo by viedlo k zvýšeniu oneskorených platieb a následnému zníženiu peňažného toku Skupiny CPI PG;
- niektorí nájomcovia nehnuteľností Skupiny CPI PG môžu zbankrotovať a/alebo si už vôbec nebudú môcť dovoliť platiť nájomné a môžu byť nútení sa vysťahovať, čím sa ďalej znížia zdroje príjmov Skupiny CPI PG. V dôsledku toho môže byť Skupina CPI PG konfrontovaná s nižšou úrovňou obsadenosti alebo s nižšou cenou nájomného vo svojich nehnuteľnostiach;
- pandémia Covid-19 môže mať negatívny vplyv na ceny prenájmu a predaja a celkový dopyt, čo môže mať takisto vplyv na príjmy, peňažný tok a ziskovosť Skupiny CPI PG a hodnotu nehnuteľností, ktoré vlastní. Utlmená hospodárska činnosť by mohla Skupine CPI PG sťažiť predaj nehnuteľností za ceny, ktoré Skupina očakáva, ak vôbec; a
- k 31. decembru 2021 predstavujú hotely približne 5,9 % z portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG a činnosť Skupiny CPI PG v tejto oblasti závisí od firemných výdavkov a cestovného ruchu, ktoré by mohli byť významne ovplyvnené výrazným poklesom dopytu, čo by malo priamy dopad na obsadenosť, a tým pádom aj ziskovosť hotelového portfólia Skupiny CPI PG.

Maloobchodné nehnuteľnosti predstavujú približne 21 % portfólia Skupiny CPI PG podľa hodnoty a zahŕňajú nákupné centrá, retailové parky a obchody s potravinami, ktoré sa nachádzajú predovšetkým v Českej republike, na Slovensku, v Poľsku a Maďarsku. Počas roku 2021 zostalo otvorených približne 50 % maloobchodného portfólia Skupiny CPI PG, keďže mnohí z retailových nájomcov Skupiny CPI PG sa považovalo za „podstatných“ (napríklad vrátane obchodov s potravinami, lekární a obchodov s domácimi zvieratami v nákupných centrách Skupiny CPI PG a maloobchodných parkoch) a tieto prevádzky mohli zostať otvorené. Zatvorené prevádzky sa týkajú predovšetkým tých obchodov v nákupných centrách Skupiny CPI PG, ktoré miestne samosprávy považovali za „nepodstatné“. Skupina CPI PG nezaznamenala žiadne významné omeškanie alebo odchýlky v úhrade nájomného pochádzajúceho z kancelárskych priestorov a otvorených maloobchodných prevádzok, pričom počas celej pandémie Skupina CPI PG fakturovala a inkasovala nájomné obvykle, a to vo veľkej väčšine svojho portfólia. V roku 2020 a 2021 Skupina CPI PG úzko spolupracovala s maloobchodnými nájomcami, aby sa v prípade potreby s nimi dohodla na zľave z nájomného, pomohla so štátnou podporou a/alebo odložila platby nájomného. V obmedzenom počte prípadov Skupina CPI PG inkasovala zábezpeky a namiesto platieb nájomného uplatnila bankové záruky. Celkovo v roku 2021 Skupina CPI PG odsúhlasila jednorazové zľavy z nájomného vo výške 11,5 mil. EUR, čo je menej ako 3 % hrubého príjmu z prenájmu Skupiny CPI PG, pričom takmer všetky sa týkali maloobchodných prevádzok, ktoré boli počas roku 2021 zatvorené. Napriek tomu bola miera inkasovania nájomného (pred poskytnutím jednorazových zliav súvisiacich s ochorením Covid-19) Skupiny CPI PG za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vo výške 96,6 %.

K 31. decembru 2021 bola celková likvidita Skupiny CPI PG približne vo výške 1.212 mil. EUR a zahŕňala revolvingový úver vo výške 700 mil. EUR splatný v roku 2026 a hotovosť a peňažné ekvivalenty vo výške 505 mil. EUR. K 31. decembru 2021 70 % aktív Skupiny CPI PG neboli zaťažené žiadnym právom tretej osoby.

Skupina CPI PG preto neočakáva, že pandémia Covid-19 bude mať vplyv na jej schopnosť pokračovať vo výkone svojej obchodnej činnosti. Skupina CPI PG má v rámci svojich finančných záväzkov značnú rezervu a naďalej

sa zaväzuje dodržiavať svoju finančnú politiku. Skupina CPI PG však prehodnocuje a prehodnotí svoje kapitálové výdavky a plány rozvoja, ako aj prijíma opatrenia na zníženie režijných a iných nákladov.

Rozsah vplyvu pandémie Covid-19 na Skupinu CPI PG je v tomto čase veľmi neistý a závisí od viacerých faktorov, ako je trvanie a rozsah pandémie, vhodnosti a účinnosti opatrení prijatých orgánmi v reakcii na pandémiu. Pokračujúce šírenie pandémie Covid-19 a výskyt alebo stupňovanie jedného alebo viacerých z vyššie uvedených vývojov môžu mať ďalej podstatný negatívny vplyv na obchodnú činnosť Skupiny CPI PG, jej finančnú situáciu, vyhladky a hospodársky výsledok. Okrem toho vplyv pandémie Covid-19 vrátane opatrení prijatých vládami a orgánmi v štátoch, v ktorých Skupina CPI PG pôsobí, na potlačenie šírenia vírusu, môže zvýšiť ďalšie zodpovedajúce riziká opísané v tejto časti „*Rizikové faktory*“, vrátane zvýšenia pravdepodobnosti negatívnych vplyvov, ako aj ich závažnosti.

### ***Riziká spojené s rusko-ukrajinským konfliktom***

V dôsledku nedávnej vojenskej invázie Ruska na Ukrajinu zaviedli EÚ, Spojené štáty americké a vlády niekoľkých ďalších krajín prísne hospodárske sankcie proti Rusku a ruským záujmom, ako aj sprísnené kontroly vývozu určitých výrobkov a odvetví. Hoci je ťažké predvídať, aký vplyv môžu mať doteraz oznámené sankcie a kontroly na Skupinu CPI PG, tieto a akékoľvek ďalšie opatrenia alebo kroky prijaté akoukoľvek vládou, ako aj akékoľvek opatrenia prijaté vládami Ruska alebo iných krajín v reakcii na ne (napríklad obmedzenia dodávok ropy a plynu do krajín v regióne a EÚ), by mohli nepriaznivo ovplyvniť makroekonomické podmienky, vyvolať regionálnu nestabilitu, zvýšiť náklady Skupiny CPI PG a jej zákazníkov a narušiť dodávky Skupiny CPI PG, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhladky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG. Je potrebné poznamenať, že Skupina CPI PG už vlastní jednu hotelovú nehnuteľnosť v Moskve, ktorá mala k 31. decembru 2021 hodnotu približne 17 miliónov EUR, čo predstavovalo menej ako 0,1 % celkového portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG. K 31. decembru 2021 sa približne 99,9 % celkového portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG nachádzalo v Európskej únii/EHP.

### **Riziká súvisiace s obchodnou činnosťou a odvetvím Skupiny CPI PG**

***Skupina CPI PG je vystavená všeobecným obchodným rizikám spojeným s nehnuteľnosťami vrátane hospodárskeho, demografického a trhového vývoja***

Skupina CPI PG je vystavená všetkým rizikám, ktoré sú spojené s obchodnou činnosťou v oblasti vlastníctva, správy a využívania komerčných a bytových nehnuteľností. Nadmerná ponuka alebo pokles na trhu s komerčnými nehnuteľnosťami vo všeobecnosti alebo na trhu s komerčnými nehnuteľnosťami v tých mestách, v ktorých sa nehnuteľnosti nachádzajú, môžu mať nepriaznivý vplyv na výkonnosť Skupiny CPI PG. Napríklad príjem z prenájmu a trhovú hodnotu nehnuteľností sú vo všeobecnosti ovplyvnené celkovou situáciou v EÚ a národných a miestnych hospodárstvach, ako je rast hrubého domáceho produktu (ďalej len **HDP**), inflácia a zmeny úrokových sadzieb. Zmeny HDP môžu mať vplyv aj na úroveň zamestnanosti, čo môže následne ovplyvniť schopnosť nájomcov splniť si svoje záväzky týkajúce sa prenájmu voči Skupine CPI PG a ovplyvniť dopyt po priestoroch vo všeobecnosti. Neexistuje žiadna záruka, že v budúcnosti bude Skupina CPI PG schopná udržať súčasnú vysokú mieru obsadenosti svojich nehnuteľností, úroveň nájomného a podmienky prenájmu svojich nehnuteľností.

Ďalšie faktory, ktoré by mohli mať vplyv na hodnotu nehnuteľností, sú všeobecnejšieho charakteru, ako sú národné, regionálne alebo miestne hospodárske podmienky (vrátane kľúčového zatvárania podnikov, spomalenia priemyslu a miery nezamestnanosti a akýchkoľvek cyklických modelov súvisiacich s týmito trendmi); miestne majetkové podmienky z času na čas (ako je rovnováha medzi ponukou a dopytom); demografické faktory; dôvera spotrebiteľov; chute a preferencie spotrebiteľov; zmeny vládných nariadení vrátane retrospektívnych zmien v stavebných predpisoch; právne predpisy v oblasti plánovania/územného plánovania alebo daní; potenciálne environmentálne právne predpisy alebo záväzky; dostupnosť refinancovania a zmeny úrovne úrokovej sadzby alebo výnosov, ktoré vyžadujú investori z komerčných nehnuteľností.

Dopyt po komerčných nehnuteľnostiach a schopnosť takýchto nehnuteľností vytvárať príjmy a udržiavať trhovú hodnotu sa zakladá na viacerých faktoroch vrátane nižšie uvedených:

- hospodárske a demografické prostredie;
- rekonštrukčné práce potrebné v neobsadených priestoroch pred ich opätovným prenájomom;
- úverové riziko nájomcu;
- trendy na pracovisku vrátane miery rastu, práce na diaľku a spoločné využívanie priestoru nájomcami;
- miestna infraštruktúra a prístup k verejnej doprave;
- konkurenčné prostredie; a
- očakávania nájomcov v oblasti kvality a údržby zariadení.

Akékoľvek zhoršenie dopytu môže mať za následok zvýšený tlak na poskytovanie finančných a iných stimulov novým a obnovujúcim nájomcom, čo môže následne viesť k celkovému negatívnemu vplyvu na čisté príjmy z prenájmu pri zvyšovaní prevádzkových nákladov. Výskyt ktoréhokoľvek z uvedených faktorov alebo ich kombinácie môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hodnotu nehnuteľností, možnosť zvýšiť nájomné po preskúmaní nájomného a schopnosť Skupiny CPI PG predat' svoje nehnuteľnosti za výhodných podmienok alebo vôbec. Akékoľvek zhoršenie čistého príjmu z prenájmu, hodnoty nehnuteľností alebo schopnosti Skupiny CPI PG predat' svoje nehnuteľnosti by mohlo nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Emitenta splácať úroky a/alebo istinu z Dlhopisov.

### ***Výkonnosť portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG je vystavená rizikám koncentrácie***

Portfólio nehnuteľností Skupiny CPI PG je vystavené riziku koncentrácie, keďže významná časť jej portfólia sa nachádza v obmedzenom počte krajín a miest, najmä v Berlíne a Českej republike. K 31. decembru 2021 sa 83 % z portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG nachádzalo v Českej republike, Nemecku a Poľsku. Výkonnosť portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG môže byť neúmerne ovplyvnená udalosťami alebo vývojom trhu, ku ktorému dochádza v konkrétnych krajinách alebo mestách, alebo vývojom, ktorý ovplyvňuje určité druhy komerčných alebo obytných nehnuteľností. Tento vývoj môže viesť k menej priaznivým podmienkam prenájmu, zvýšeniu miery neobsadených priestorov a zníženiu úrovne nájomného v portfóliu nehnuteľností Skupiny CPI PG, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, hospodársky výsledok a finančnú situáciu Skupiny CPI PG.

### ***Akýkoľvek pokles obsadenosti môže mať priamy vplyv na peňažné toky Skupiny CPI PG***

Skupina CPI PG investuje do nehnuteľností, pričom významný podiel jej peňažných tokov pochádza z platieb nájomného prijatých od nájomcov, ktorí si prenajímajú jej nehnuteľnosti. Akýkoľvek významný pokles obsadenosti nehnuteľností by mohol mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta uskutočňovať platby úrokových výnosov z Dlhopisov. Medzi faktory ovplyvňujúce obsadenosť môže okrem iného patriť:

- vek, kvalita a vzhľad nehnuteľností vo vzťahu k porovnateľným nehnuteľnostiam na miestnom trhu;
- poloha nehnuteľnosti vo vzťahu k verejnej doprave;
- úroveň údržby a udržiavania nehnuteľnosti vrátane akejkoľvek práce vykonanej poskytovateľmi služieb ako tretích strán; a
- vnímanie bezpečnosti, vymožeností a atraktívnosti nehnuteľnosti.

Miera obsadenosti celého portfólia Skupiny CPI PG zostala vysoká (vrátane maloobchodného segmentu, ktorý čelil značným výzvam v dôsledku pandémie Covid-19). K 31. decembru 2021 bola miera obsadenosti nehnuteľností Skupiny CPI PG 93,8 % v porovnaní s 93,7 % k 31. decembru 2020. Neexistuje však žiadna záruka, že nájomcovia obnovia svoje zmluvy o prenájme za podmienok priaznivých pre Skupinu CPI PG na konci ich súčasných nájomných zmlúv a ak tak neurobia, že sa nájdu noví nájomcovia s rovnocenným postavením (alebo akíkoľvek noví nájomcovia), ktorí ich nahradia.

Ak sa Skupine CPI PG nepodarí udržať si primeranú mieru obsadenosti, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť ktoréhokoľvek jej člena inkasovať platby nájomného. Okrem toho by bol príslušný člen Skupiny CPI PG naďalej vystavený fixným nákladom (s určitými výnimkami) na pokrytie platieb poplatkov za služby v súvislosti s akýmikoľvek prázdny priestormi, čím by sa znížili sumy, ktoré sú k dispozícii na zaplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov.

### ***Finančná výkonnosť Skupiny CPI PG závisí od jej schopnosti prilákať a udržať nájomcov, čo môže utrpieť v dôsledku zvýšenej konkurencie zo strany ostatných vlastníkov, prevádzkovateľov a developerov***

Skupina CPI PG čelí konkurencii zo strany iných vlastníkov, prevádzkovateľov a developerov nehnuteľností. Skupina CPI PG konkuruje miestnym realitným developerom, súkromným investorom, realitným fondom a iným maloobchodným vlastníkom nehnuteľností pre nájomcov. Okrem kapitálovej požiadavky existuje len málo ďalších prekážok vstupu na trh s nehnuteľnosťami. Niektorí konkurenti Skupiny CPI PG môžu mať nehnuteľnosti, ktoré sú novšie, nachádzajú sa v lepšej lokalite alebo sú v porovnaní s jej nehnuteľnosťami v lepšom stave.

Konkurencia nájomcov môže mať takisto negatívny vplyv na schopnosť Skupiny CPI PG optimalizovať nájomný mix, prilákať nových nájomcov a udržať existujúcich nájomcov a môže negatívne ovplyvniť podmienky nájomných zmlúv Skupiny CPI PG, vrátane výšky nájomného, ktoré účtuje Skupina CPI PG, a stimulov ktoré Skupina CPI PG poskytuje nájomcom, čím môže nepriaznivo ovplyvniť obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Ocenenia vykonané v portfóliu nehnuteľností Skupiny CPI PG predstavujú analýzu a stanovisko nezávislých znalcov a nemusia byť presným odrazom ich súčasnej alebo budúcej hodnoty***

Účtovná závierka Skupiny CPI PG zohľadňuje ocenenie nehnuteľností vykonané externými odhadcami, nie je však zárukou súčasnej alebo budúcej hodnoty. Jeden externý odhadca môže dospieť k inému znaleckému posudku, ako keby tú istú nehnuteľnosť oceňoval iný externý odhadca, a podobne ten istý externý odhadca môže dospieť k inému záveru v rôznych časových obdobiach. Táto zmena môže byť spôsobená použitím rôznych metodík a predpokladov.

Akákoľvek zmena metodiky oceňovania môže mať za následok zisk alebo stratu v konsolidovanom výkaze ziskov a strát Skupiny CPI PG na základe zmeny ocenenia každej nehnuteľnosti v porovnaní s predchádzajúcimi oceneniami. Nemožno poskytnúť žiadnu záruku, že akékoľvek precenenie by sa mohlo uskutočniť pri predaji tretej strane.

Ocenenie nehnuteľností akýmkoľvek externým odhadcom premietnuté do účtovnej závierky Skupiny CPI PG môže byť vyššie alebo nižšie, ako je skutočná suma čistých výnosov, ktoré by sa realizovali vo vzťahu k príslušnej nehnuteľnosti v čase predaja a podliehajú časovým výkyvom. Takéto zmeny môžu byť spôsobené faktormi, ktoré nie sú pod kontrolou Skupiny CPI PG. Čistý výnos z akéhokoľvek budúceho predaja sa môže líšiť od súvisiaceho ocenenia a takéto zmeny môžu byť významné a príslušný člen Skupiny CPI PG nemusí byť schopný realizovať celú hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je zohľadnená v akomkoľvek znaleckom posudku. Uvedené by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splatiť celú istinu Dlhopisov.

### ***Zmeny trhovej hodnoty nehnuteľností mali a môžu mať podstatný vplyv na konsolidovaný výkaz ziskov a strát Skupiny CPI PG***

Investičné nehnuteľnosti Skupiny CPI PG sa vo všeobecnosti každoročne preceňujú v súlade s IAS 40 v ich príslušnej trhovej hodnote k dátumom vykazovania. Keďže zmeny reálnej hodnoty investičného nehnuteľného majetku sa vykazujú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát Skupiny CPI PG za obdobie, v ktorom vznikajú, takéto nepeňažné zisky alebo straty môžu mať podstatný vplyv na konsolidovaný výkaz ziskov a strát a súvalu Skupiny CPI PG z dôvodu výsledného vplyvu na nerozdelený zisk a vlastné imanie.

Ak sa hodnoty porovnateľných komerčných nehnuteľností znížia, Skupina CPI PG môže v budúcnosti zaznamenať straty z precenenia a hodnota jej portfólia nehnuteľností by sa mohla znížiť. Takéto udalosti by mohli mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Niektoré nehnuteľnosti podliehajú obmedzeniam pochádzajúcim z minulosti, ktoré vznikli v dôsledku historického prijímania štátnych dotácií***

Spoločnosť GSG Berlin (ako je tento pojem definovaný nižšie) je súčasťou Skupiny CPI PG a vlastní a prevádzkuje nehnuteľnosti Skupiny CPI PG v Berlíne. Pozri časť „*Informácie o Skupine CPI PG –Sektory— Administratívne nehnuteľnosti—portfólio nemeckých administratívnych nehnuteľností Skupiny CPI PG*“. Spoločnosť GSG Berlin bola príjemcom dotácií poskytnutých podľa nemeckého zákona o spoločnom programe na zlepšenie regionálnych hospodárskych štruktúr (*Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe, Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur*), ktoré sú špecifikované v strategických rámcoch regionálneho rozvoja (*Rahmenplan*) a použijú sa v stanovenej lehote. Nehnuteľnosti, na ktoré sa tieto dotácie použili, naďalej podliehajú určitým podmienkam a obmedzeniam vrátane požiadaviek na výšku nájomného a nájomcov.

Dodržiavanie týchto obmedzení môže obmedziť schopnosť Skupiny CPI PG plne využívať tieto nehnuteľnosti až do príslušných dátumov uplynutia platnosti takýchto obmedzení. Okrem toho existuje určitá neistota, pokiaľ ide o výklad a lehotu uplatňovania týchto obmedzení, a akékoľvek porušenie týchto povinností zo strany spoločnosti GSG Berlin môže viesť k úplnému alebo čiastočnému zrušeniu dotácií na dotknuté nehnuteľnosti, čo môže viesť k tomu, že spoločnosť GSG Berlin bude musieť vrátiť finančné prostriedky príslušným verejným orgánom. Neexistuje žiadna záruka, že akýkoľvek terajší výklad nemôže byť následne napadnutý v dôsledku zmeny výkladu alebo zmeny príslušného orgánu.

### ***Skupina CPI PG nemusí byť schopná úspešne získať od svojich nájomcov späť prevádzkové náklady, náklady na údržbu a investičné výdavky***

Na zachovanie nehnuteľností a v súlade s platnými právnymi predpismi je potrebné vykonať údržbu a/alebo opravy. Takéto opatrenia môžu byť časovo náročné a nákladné a riziká môžu vzniknúť vo forme vyšších nákladov, ako sa očakávalo, alebo nepredvídaných dodatočných nákladov na údržbu, opravu alebo modernizáciu, ktoré nemožno preniesť na nájomcov. Okrem toho môže dôjsť k omeškaniu prác, napríklad v dôsledku zlých poveternostných podmienok, nedostatočného výkonu alebo platobnej neschopnosti dodávateľov alebo objavenia nepredvídaných konštrukčných väd. Za bežného chodu udalostí môže Skupina CPI PG financovať takéto kapitálové výdavky z peňažných tokov pochádzajúcich z nehnuteľností. Ak sa nevyalozia potrebné kapitálové výdavky, mohlo by to viesť k poklesu hodnoty príslušných nehnuteľností, čo by malo vplyv na ich likvidačnú alebo refinančnú hodnotu, a tým aj na schopnosť generovať dostatočné výnosy z refinancovania predaja. Zmeny v právnych predpisoch môžu viesť k dodatočným požiadavkám na kapitálové výdavky na modernizáciu alebo

údržbu nehnuteľností, ako je napríklad rekonštrukcia s cieľom dosiahnuť súlad s normami energetickej efektívnosti alebo požiadavkami na bezpečnosť a ochranu zdravia, ktoré nie je vždy možné účtovať nájomcom.

### ***Skupina CPI PG je vystavená rizikám súvisiacim s hotelovými zariadeniami***

K 31. decembru 2021 6 % z hodnoty nehnuteľností Skupiny prevádzkuje Skupina CPI PG alebo tretie osoby ako hotely. Pozri „*Informácie o Skupine CPI PG—Sektory—Stravovanie a hotely*“. Hodnotu a úspešnú prevádzku hotelov môže nepriaznivo ovplyvniť množstvo faktorov. Niektoré z týchto faktorov zahŕňajú všeobecné hospodárske podmienky, úroveň podnikania a cestovanie vo voľnom čase v miestnom hospodárstve, franchisingovú príslušnosť hotela, konkurenciu hotela a vhodnosť polohy hotela.

Nepriaznivé hospodárske a spoločenské podmienky, či už na miestnej alebo vnútroštátnej úrovni, môžu obmedziť sumu, ktorú možno účtovať za izbu, a môžu viesť k zníženiu obsadenosti. Výstavba konkurenčných hotelov môže mať podobný vplyv. Na to, aby bolo možné čeliť konkurencii v tomto odvetví a udržať si hospodársku hodnotu, sú potrebné ďalšie výdavky na modernizáciu, rekonštrukciu a údržbu existujúcich zariadení počas celej ich predpokladanej životnosti. Keďže hotelové izby sa vo všeobecnosti prenajímajú na krátky čas, hotely rýchlejšie reagujú na nepriaznivé hospodárske podmienky a tie môžu mať vplyv na kvalitu služieb a ekonomickú výkonnosť hotela. Hotelový priemysel má vo všeobecnosti sezónny charakter a táto sezónnosť môže spôsobiť pravidelné výkyvy príjmov z ubytovania v hotelových izbách a iných príjmov, obsadenosti hotelových izieb, ich cien a prevádzkových nákladov. Dopyt po konkrétnych ubytovacích zariadeniach môžu ovplyvniť aj zmeny v spôsobe cestovania a iné faktory. Okrem toho, ako sa ukázalo v posledných rokoch, teroristické útoky, prepuknutie ochorenia a iné ťažkosti, ktoré priamo nesúvisia s hospodárskym poklesom, môžu mať nepriaznivý vplyv na trávenie voľného času a aj na služobné cesty, a preto by sa mali považovať za potenciálny faktor pri hodnotení výkonnosti hotelového zariadenia.

K 31. decembru 2021 dosiahli príjmy pochádzajúce z hotelov Skupiny CPI PG celkovú výšku 66,4 mil. EUR, čo predstavuje nárast o 58,1 % oproti 43,7 mil. EUR k 31. decembru 2020. Priemerná obsadenosť hotelov Skupiny CPI PG bola za celý rok okolo 24 % v porovnaní s 19 % v roku 2020. Za celý rok 2021 sa čisté hotelové príjmy vrátili do kladných čísel vo výške 14 mil. EUR (oproti záporným 3 mil. EUR v roku 2020). Neistota v súvislosti s globálnou pandémiou Covid-19 však pretrváva a v budúcnosti môže viesť k pokračujúcej volatilitate na hotelovom trhu. Pozri časť „*Prebiehajúca globálna pandémia Covid-19 viedla k značnej volatilitate na finančných a iných trhoch a môže mať naďalej negatívny vplyv na obchodnú činnosť a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG*“.

Nepriaznivé zmeny ktoréhokoľvek z vyššie uvedených faktorov by mohli nepriaznivo ovplyvniť príjmy pochádzajúce z hotelových zariadení Skupiny CPI PG, čo by zase mohlo ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť si svoje povinnosti týkajúce sa Dlhopisov.

### **Riziká súvisiace s expanziou a hospodárskym rastom Skupiny CPI PG**

***Stratégia Skupiny CPI PG predpokladá potenciálne ďalšie selektívne nadobudnutie nehnuteľností, Skupina CPI PG ich však nemusí byť schopná získať za prijateľných podmienok, identifikovať všetky potenciálne záväzky s nimi spojené alebo nadobudnutie dokončiť***

Skupina CPI PG vytvorila a zvýšila svoje portfólio nehnuteľností prostredníctvom selektívnych akvizícií nehnuteľností. V budúcnosti Skupina CPI PG plánuje pokračovať v rozširovaní svojho portfólia nehnuteľností prostredníctvom selektívnych akvizícií. Jej akvizičná stratégia zahŕňa identifikáciu nehnuteľností, ktoré spĺňajú investičné kritériá Skupiny CPI PG a nadobudnutie takýchto nehnuteľností za podmienok prijateľných pre Skupinu CPI PG. Pozri časť „*Informácie o Skupine CPI PG – Stratégia*“.

Nadobudnutie nehnuteľností si okrem iného vyžaduje analýzu faktorov, ktoré vytvárajú hodnotu, a táto analýza podlieha širokej škále faktorov a subjektívneho posúdenia a je založená na rôznych predpokladoch. Je možné, že Skupina CPI PG môže pri rozhodovaní o nadobudnutí nehnuteľnosti nadhodnotiť potenciál cieľových nehnuteľností, pričom sa úspory nákladov a synergie nemusia vyvíjať, alebo môže svoje rozhodnutie založiť na nepresných informáciách alebo predpokladoch, ktoré sa môžu ukázať nesprávne. Skupina CPI PG môže tiež nadhodnotiť pravdepodobnosť získania požadovaných vládnych povolení a povolení pre výstavbu nehnuteľností. Takéto chyby sa môžu objaviť až v neskoršej fáze a primäť Skupinu CPI PG, aby vo svojom výkaze príjmov vykázala straty reálnej hodnoty. Okrem toho Skupina CPI PG nemôže zaručiť, že jej náležitá starostlivosť pri kúpe nehnuteľnosti identifikuje všetky potenciálne záväzky a riziká spojené s nehnuteľnosťou alebo že voči predávajúcemu nehnuteľnosti uplatní opravný prostriedok v dôsledku toho, že mu tieto riziká neprezradil. Takéto riziká by mohli mať vplyv na reálnu hodnotu nehnuteľností, spôsobiť stratu práv Skupiny CPI PG k nehnuteľnosti alebo spôsobiť značné dodatočné náklady. Akákoľvek neschopnosť alebo neschopnosť identifikovať a nadobudnúť atraktívne nehnuteľnosti za komerčne prijateľných podmienok alebo identifikovať potenciálne záväzky spojené s nehnuteľnosťami alebo úplné nadobudnutie nehnuteľnosti bude mať negatívny vplyv na obchodnú stratégiu Skupiny CPI PG s cieľom zamerať sa na nehnuteľnosti s potenciálom pridanej hodnoty, ktoré

môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Skupina CPI PG nemusí byť schopná úspešne riadiť svoj rast***

Skupina CPI PG očakáva, že jej budúci rast bude klásť významné požiadavky na jej riadenie, prevádzku a iné zdroje. Výzvy, ktorým môže čeliť v budúcom raste, zahŕňajú pokračovanie v zlepšovaní manažérskych, technických a prevádzkových znalostí, implementáciu efektívneho informačného systému riadenia, pokračovanie v prijímaní a školení riadiacich a iných odborných pracovníkov, aby splnili svoje obchodné požiadavky, získavanie dostatočných finančných zdrojov na financovanie prebiehajúcich prevádzok a ich budúceho rastu, riadenie vzťahov s väčším počtom nájomcov, dodávateľov, zhotoviteľov, veriteľov a iných tretích strán a posilnenie svojej vnútornej kontroly a dodržiavania súladu s cieľom zabezpečiť, aby bola Skupina CPI PG schopná plniť svoje regulačné a zmluvné záväzky.

V rokoch 2018, 2019, 2020 a 2021 Skupina CPI PG uskutočnila niekoľko významných akvizícií rôznych druhov aktív. V roku 2019 Skupina CPI PG nadobudla (i) Hotel Park INN v Ostrave, Česká republika; (ii) štvorhviezdičkový hotel Holiday INN v Brne; (iii) 7 St James Square v Londýne, ponúkajúc až 33 000 m<sup>2</sup> plochy kancelárskych priestorov na prenájom; (iv) sedem plne prenajatých domov vo West Village, výstavbu moderných domov v Notting Hill, Londýn; a (v) tri administratívne komplexy v centre Varšavy za viac ako 560 miliónov EUR (Varšavské finančné centrum, Eurocentrum a Equator IV).

V roku 2020 Skupina CPI PG pokračovala v stratégii akvizície varšavských administratívnych nehnuteľností, ktorá sa začala v poslednom štvrtroku 2019 a získala šesť administratívnych komplexov za viac ako 260 miliónov EUR (Zelený roh A, Equator II, Equator I, Moniuszki 1A, Chałubinskiego 8 a Concept Tower), pričom dosiahla celkovú hodnotu portfólia Varšavskej administratívnej Skupiny CPI PG takmer vo výške 1 mld. EUR, čo predstavuje viac ako 315 000 m<sup>2</sup> prenajímanej plochy. V januári a februári 2020 Skupina CPI PG nadobudla prostredníctvom série transakcií 65 250 000 akcií (čo zodpovedá 29,4 %-ného podielu) spoločnosti Globalworth Real Estate Investments Limited (ďalej len **Globalworth**), ktorá je vedúcim vlastníkom administratívnych nehnuteľností generujúcich príjmy v Poľsku a Rumunsku, s aktívami v hodnote približne 3 500 mil. EUR, ktoré generujú viac ako 150 miliónov EUR hrubého príjmu z prenájmu ročne.

V apríli 2021 Skupina CPI PG vytvorila spoločný podnik so spoločnosťou Aroundtown sa (ďalej len **Aroundtown**) a oznámila hotovostnú ponuku na celé základné imanie spoločnosti Globalworth, ktoré spoločnosti ešte nevlastnili. Na základe tohto oznámenia agentúra S&P dňa 15. apríla 2021 uviedla na stránke CreditWatch rating BBB pre Skupinu CPI PG s negatívnymi dôsledkami. Agentúra Moody's dňa 14. apríla 2021 uverejnila pripomienku Emitenta, avšak Skupine CPI PG ponechala nezmenený rating Baa2 s negatívnymi vyhliadkami. Ďalšie informácie nájdete v časti „*Informácie o Skupine CPI PG – Globalworth*“ nižšie. V novembri 2020 nadobudla Skupina CPI PG viac ako 50 % v spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) SIIQ S.p.A. (ďalej len **Next RE** (predtým Nova RE)), v talianskej realitnej spoločnosti s portfóliom nehnuteľností, ktorého hodnota k 31. decembru 2020 bola vo výške 123 miliónov EUR, účasťou na zvýšení základného imania v celkovej hodnote približne 26 miliónov EUR. Povinná ponuka na zostávajúce akcie bola spustená v decembri 2020 a uzavretá v januári 2021, po čom Skupina CPI PG vlastnila približne 92,44 % základného imania spoločnosti Next RE (predtým Nova RE). Ďalšie informácie nájdete v časti „*Informácie o Skupine CPI PG – spoločnosť Next RE (predtým Nova RE)*“ nižšie. V treťom štvrtroku 2020 nadobudla Skupina CPI PG St. Mark's Court so sídlom v St. John's Wood v severnom Londýne. St. Mark's Court je vzácna neprerušená terasa a pozemok pozostávajúci z 24 apartmánov s potenciálom budúceho rozšírenia. Akvizícia St. Mark's Court bola v súlade so stratégiou Skupiny CPI PG, podľa ktorej sa selektívne investuje do rezidenčného sektora v Spojenom kráľovstve.

V prvom štvrtroku 2021 Skupina CPI PG nadobudla 100 % podiel v troch talianskych spoločnostiach, Millennium S.r.l., Freccia Alata S.r.l. a Peabody Lamaro Roma S.r.l., ktoré tvoria komplex Collina Muratella, pozemkový fond pre plánovaný obytný komplex v Ríme, v Taliansku. V rámci tejto transakcie Skupina CPI PG kúpila bankové úvery pod ich nominálnou hodnotou prostredníctvom svojej novozaloženej investičnej spoločnosti, CPI Italy 130 SPV. V apríli 2021 Skupina CPI PG nadobudla 89,9 % podiel v dvoch nemeckých spoločnostiach vlastníacich pozemky v Berlíne, v Nemecku: GSG BER Waßmannsdorf Eins GmbH a GSG BER Waßmannsdorf Zwei GmbH. Celková zaplatená odmena predstavovala 12,9 mil. EUR. V júni 2021 Skupina CPI PG nadobudla spoločnosť ALIZÉ PROPERTY a.s, ktorá vlastní pozemky na Slovensku. Celková zaplatená odmena predstavovala 13,9 mi. EUR. V júni 2021 Skupina CPI PG nadobudla spoločnosť Polma 1 SA (ďalej len **Polma**) od väčšinového akcionára Skupiny CPI PG. Spoločnosť Polma je priamou alebo nepriamou materskou spoločnosťou so sídlom v Luxembursku niekoľkých dcérskych spoločností so sídlom v Taliansku - Eurocraft Cantieri Navali S.r.l. (vlastník jednej budovy v Taliansku), Capital Dev S.p.A., Parsec 6 S.p.A. (vlastník nákupného centra Maximo v Ríme, Taliansko), Parco delle Acacie Due S.p.A. (vlastník pozemku v Ríme, Taliansko), Vicovaro R.E. S.r.l. (vlastník pozemku vo Vicovare, Taliansko), Samar - S.P.A. (vlastník pozemku v Ríme, Taliansko), Istituto Immobiliare Di Catania S. P.A. (vlastník pozemkovej banky v Ríme, Taliansko), C.E.Co.S. Completamento Edilizio Corso Sicilia (vlastník pozemku v Ríme, Taliansko), Istituto Per L'Edilizia

San Berillo S.R.L, S. Maria Della Guardia S.R.L, CPI Real Estate Italy S.r.l a CPI Tor di Valle S.r.l. Spoločnosť Polma je tiež nepriamou materskou spoločnosťou dcérskej spoločnosti Ranchmatti SA so sídlom vo Švajčiarsku (vlastník jedného stavebného pozemku vo Švajčiarsku). Celková hodnota akvizície bola 368,3 mil. EUR (vrátane 227,2 mil. EUR, ktoré Skupina CPI PG zaplatila na vyrovnanie pôžičiek skupiny Polma pred akvizíciou voči subjektom kontrolovaným väčšinovým akcionárom Skupiny CPI PG, a 24,5 mil. EUR, ktoré Skupina CPI PG zaplatila na vyrovnanie úverov skupiny Polma pred akvizíciou).

V decembri 2021 Skupina CPI PG nadobudla spoločnosť Mountfort Investments S.à r.l., ktorá priamo vlastnila 14 071 483 akcií (čo predstavuje 11,4 % podiel) rakúskej realitnej skupiny IMMOFINANZ AG. Konečným vlastníkom spoločnosti Mountfort Investments bol Patrick Vítek (najstarší, plnoletý a nie nezaopatrený syn hlavného akcionára Skupiny CPI PG). Celková hodnota transakcie bola 261,2 mil. EUR.

V priebehu roka 2021 Skupina CPI PG nadobudla na verejnom trhu a prostredníctvom blokovej kúpy akcie spoločnosti IMMOFINANZ AG (ďalej len **IMMOFINANZ**), veľkého a uznávaného vlastníka komerčných nehnuteľností v strednej Európe (ďalej len **prevzatie spoločnosti IMMOFINANZ**). Dňa 3. decembra 2021 Skupina CPI PG oznámila svoj úmysel predložiť povinnú ponuku na prevzatie spoločnosti IMMOFINANZ. Viac informácií nájdete v častiach „- Riziká spojené s výkonnosťou a nepredvídateľnými záväzkami spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG po ich prevzatí“, „- Riziká spojené s integráciou obchodných činností spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizáciou očakávaných synergii po prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG“, „- Riziká spojené s uplatnením ustanovení o zmene kontroly po prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG“ a „Informácie o Skupine CPI PG – spoločnosť IMMOFINANZ“.

V roku 2021 Skupina CPI PG nadobudla 9 160 240 akcií spoločnosti S IMMO AG, čo zodpovedá 12,4 % podielu. S IMMO AG je spoločnosť kótovaná na Viedenskej burze cenných papierov, ktorá investuje do nehnuteľností so zameraním na Rakúsko, Nemecko a región CEE. Portfólio nehnuteľností spoločnosti S IMMO AG má hodnotu 2,7 mld. EUR, pričom približne 70 % tvoria komerčné kancelárske, maloobchodné a hotelové aktíva a 30 % rezidenčné aktíva. K 31. marcu 2022 Skupina CPI PG priamo vlastnila 16,1 % akcií spoločnosti S IMMO AG a nepriamo prostredníctvom kontrolného podielu v spoločnosti IMMOFINANZ bol celkový podiel Skupiny CPI PG 42,6 %.

Neexistuje žiadna záruka, že Skupina CPI PG nebude mať problémy, ako sú kapitálové obmedzenia, omeškanie súvisiace s regulačnými a zmluvnými povinnosťami dodržiavania predpisov, prevádzkové ťažkosti v nových alebo existujúcich lokalitách, ťažkosti pri integrácii nových akvizícií do existujúcej obchodnej činnosti a prevádzky a pri riadení školenia rastúceho počtu zamestnancov na riadenie a prevádzkovanie svojej rozšírenej obchodnej činnosti. Ak Skupina CPI PG nebude schopná úspešne zvládnuť vplyv jej rastu na prevádzkové a riadiace zdroje a kontrolné systémy, jej reputácia by mohla utrpieť, čo môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Riziká spojené s výkonnosťou a nepredvídateľnými záväzkami spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG po ich prevzatí***

Dňa 3. decembra 2021 Skupina CPI PG oznámila ponuku na prevzatie spoločnosti IMMOFINANZ. Po ukončení dodatočného obdobia na prijatie ponuky 28. mája 2022 a následnom vyporiadaní vlastní Skupina CPI PG 76,87 % akcií spoločnosti IMMOFINANZ.

Dňa 15. júla 2022 Skupina CPI PG predložila povinnú ponuku na prevzatie spoločnosti S IMMO AG. Po skončení počiatočného akceptačného obdobia dňa 12. augusta 2022, spoločnosť CPI PG kúpila dodatočný 36,66 % podiel, čím sa celkový podiel akcií v spoločnosti S IMMO AG zvýšil na 79,20 % (priamo a nepriamo prostredníctvom IMMOFINANZ).

Skupina CPI PG spoločnosť IMMOFINANZ plne konsoliduje vo svojej konsolidovanej účtovnej závierke. Viac informácií nájdete v častiach „Informácie o Skupine CPI PG – spoločnosť IMMOFINANZ“, „Riziká spojené s integráciou obchodnej činnosti spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizáciou očakávaných synergii po prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG“, „Riziká spojené s uplatnením ustanovení o zmene kontroly po prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG“ a „Informácie o Skupine CPI PG – Nedávny vývoj v prvom polroku 2022“.

Výkonnosť a prevádzkové ukazovatele spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG by sa mohli zhoršiť z úrovne dosiahnutej v roku 2021 alebo v predchádzajúcich rokoch, najmä v súčasnom kontexte pretrvávajúcej nestálosti z dôvodu pretrvávajúcej pandémie Covid-19 a politických, hospodárskych, finančných, právnych a obchodných faktorov, pričom mnohé z nich sú mimo kontroly Skupiny CPI PG alebo spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG. Z toho vyplýva, že môžu vzniknúť neočakávané prevádzkové ťažkosti a/alebo významné nepredpokladané záväzky spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG. Podobne by sa



mohlo v konečnom dôsledku preukázať, že prevádzkové ťažkosti alebo iné riziká zistené v rámci náležitej starostlivosti boli nedostatočne kryté alebo významnejšie, než sa pôvodne predpokladalo, alebo že Skupina CPI PG nemusí byť schopná takéto ťažkosti odstrániť, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky, hospodársky výsledok a reputáciu Skupiny CPI PG.

### ***Riziká spojené s integráciou obchodných činností spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizovaním očakávaných synergii po prevzatí spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG***

Prevzatie spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG zahŕňa integráciu dvoch značne veľkých komplexných skupín, ktoré v súčasnosti vykonávajú širokú škálu obchodnej činnosti a pôsobia samostatne. Očakávané prínosy prevzatia spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG budú čiastočne závisieť od úspešnej integrácie obchodných činností spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG do obchodnej činnosti Skupiny CPI PG. Spoločnosti by mohli pri realizácii integračného plánu čeliť značným ťažkostiam pri realizácii integračného plánu, pričom niektoré z nich by mohli byť nepredvídateľné alebo mimo kontroly Skupiny CPI PG alebo kontroly spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG, najmä pokiaľ ide o rozdiely v normách, kontrolách, postupoch a pravidlách, firemnej kultúre, histórii investícií do technológií a organizácii Skupiny CPI PG a spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG, a potrebe integrovať a zosúladiť rôzne operačné systémy a postupy, ktoré sú špecifické pre každú skupinu, ako sú finančné a účtovné systémy a iné IT systémy. V tejto súvislosti by Skupina CPI PG mohol mať ťažkosti udržať si niektorých svojich kľúčových zamestnancov alebo zamestnancov spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG. V súvislosti s integračným procesom bude musieť Skupina CPI PG riešiť problémy spojené s riadením a integráciou veľkého počtu zamestnancov s rôznymi skúsenosťami, pozadím, štruktúrou odmeňovania a kultúrami, čo by mohlo narušiť schopnosť spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG riadiť svoje obchodné činnosti podľa očakávania.

Integračný proces môže byť okrem toho dlhý a zložitý a bude si vyžadovať značný čas a zdroje. Integračné úsilie môže tiež viesť k významným nákladom, ktoré by mohli mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG. Akékoľvek očakávané zlyhanie integrácie by mohlo mať nepriaznivý vplyv aj na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

Napokon, hoci Emitent očakáva, že prevzatie spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG Skupinou CPI PG prinesie významnú hodnotu prostredníctvom synergii dosiahnutých v strednodobom a dlhodobom horizonte a významné synergie v oblasti nákladov, nie je možné zaručiť existenciu alebo dosiahnutie synergii v rámci očakávaného časového horizontu, keďže dosiahnutie a rozsah všetkých synergii závisí od viacerých faktorov a predpokladov, z ktorých sú mnohé mimo kontroly Emitenta, Skupiny CPI PG alebo kontroly spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG. Okrem toho náklady vynaložené na dosiahnutie týchto synergii môžu byť vyššie, ako sa očakávalo, alebo Skupine CPI PG môžu vzniknúť dodatočné neočakávané náklady, ktoré môžu dokonca prekročiť hodnotu očakávaných synergii. Nedosiahnutie čakávaných synergii a/alebo zvýšenie nákladov vynaložených v tejto súvislosti by mohlo znížiť návratnosť investícií Skupiny CPI PG a znížiť tvorbu hodnoty prevzatia spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG a vo všeobecnosti by to mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, hospodársky výsledok, finančnú situáciu a vyhliadky Skupiny CPI PG.

### ***V budúcich projektoch prestavby alebo výstavby Skupiny CPI PG by sa mohli objaviť neočakávané problémy a nezistené riziká***

Skupina CPI PG sa zaoberá projektmi výstavby a v budúcnosti môže realizovať ďalšie projekty výstavby a prestavby. Obchodná činnosť v oblasti výstavby nehnuteľností podlieha určitým rizikám vyplývajúcim zo zložitosti projektov, vrátane vyšších nákladov, než aké sa očakávali, porušenia pracovno-právnych predpisov, oneskorenia dokončenia, uplatňovania nariadení, obmedzení v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti alebo životného prostredia, veľkého počtu účastníkov a potreby získať povolenia. Tieto riziká by mohli viesť k zrušeniu projektov po vynaložení značných nákladov na štúdiu uskutočniteľnosti a pozornosti manažmentu.

### **Riziká súvisiace s finančnou situáciou Skupiny CPI PG**

#### ***Zmeny v devízových kurzoch cudzích by mohli mať podstatný nepriaznivý vplyv na výsledky Skupiny CPI PG***

Skupina CPI PG pôsobí vo viacerých rôznych krajinách, a preto je vystavená finančným rizikám, ktoré vyplývajú zo zmien devízových kurzov, najmä českej koruny voči euru. Kolísanie devízového kurzu by mohlo spôsobiť straty, ak by aktíva denominované v menách s klesajúcim devízovým kurzom strácali hodnotu, pričom by sa zároveň záväzky denominované v menách s rastúcim devízovým kurzom zhodnocovali.

Vplyv devízových kurzov je najmä nepenažného charakteru a vzniká vždy, keď existuje nesúlad medzi menou, v ktorej sa majetok oceňuje, a funkčnou menou účtovnej jednotky, do ktorej sa majetok konsoliduje. Zhodnotenie českej koruny vo vzťahu k euru by mohlo viesť k nerealizovanej kurzovej strate aktív denominovaných v eurách,

čo by malo vplyv na zisk a stratu Skupiny CPI PG a jej súvahu skupiny z hľadiska hodnoty majetku. Okrem vplyvu nepeňažného charakteru je Skupina CPI PG vystavená zahraničným menám (najmä českej korune) prostredníctvom príjmu z prenájmu a výdavkov.

V roku 2021 bolo v českej korune prijatých 21 % hrubého príjmu z prenájmu Skupiny CPI PG, pričom 34 % prevádzkových výdavkov na nehnuteľnosti Skupiny CPI PG a 34 % administratívnych výdavkov bolo takisto denominovaných v českej korune. Zatiaľ čo čistá zostávajúca expozícia českej koruny je obmedzená z dôvodu prirodzeného hedžingu, napriek tomu je Skupina CPI PG vystavená výkyvom v príjmoch z prenájmu, prevádzkových výdavkov na nehnuteľnosti a administratívnych výdavkov (vo funkčnej vykazovanej mene euro), ak by česká koruna voči euru kolísala

Navyše, akákoľvek zmena devízových kurzov medzi cudzími menami a eurom ovplyvňuje vykazovaný prevádzkový výsledok Skupiny CPI PG a jej aktíva a pasíva pri prepočítaní výsledku na euro na účely vykazovania. Nepriaznivé výkyvy v hodnotách mien, v ktorých sa zostávajú účtovné závierky dcérskych spoločností CPI PG voči euru, by mohli mať podstatný negatívny vplyv na budúcu konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny CPI PG. Vystavenie sa volatilita devízového kurzu by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť Skupiny CPI PG, jej finančnú situáciu, hospodársky výsledok a vyhládky v súvislosti s Dlhopismi.

***Skupina CPI PG má značnú výšku nesplatených dlhov a nemusí byť schopná úspešne obnoviť alebo refinancovať akékoľvek dlhy v čase ich splatnosti, alebo môže byť schopná obnoviť alebo refinancovať svoje dlhy len za menej výhodných podmienok***

Skupina CPI PG má značnú výšku dlhov a záväzkov z dlhovej služby. K 31. decembru 2021 bol celkový dlh Skupiny CPI PG vo výške 5.187 mil. EUR (čo zahŕňa dlhopisy vydané vo výške 3.735 mil. EUR a finančné dlhy vo výške 1.398 mil. EUR. Obchodná činnosť Skupiny CPI PG podlieha značným rizikám v súvislosti s jej schopnosťou obnoviť, predĺžiť alebo refinancovať úvery a iné záväzky v čase ich splatnosti.

Schopnosť Emitenta splatiť svoje dlhy vrátane dlhov vyplývajúcich z Dlhopisov bude okrem iného závisieť od toho, či má dostatok dostupných peňažných prostriedkov a/alebo od jeho schopnosti nájsť veriteľa ochotného poskytnúť mu dostatočné finančné prostriedky na splatenie jeho dlhu. Dostupnosť finančných prostriedkov na úverovom trhu kolíše a je možné, že v príslušnom čase nastane nedostatok úverov na splatenie Dlhopisov alebo iných dlhov.

Ak Skupina CPI PG nie je schopná refinancovať svoje dlhy, môže byť za nepriaznivých trhových podmienok nútená predat' niektoré alebo všetky svoje nehnuteľnosti s cieľom splatiť tieto dlhy, pričom nie je možné poskytnúť žiadnu záruku, že by sa za takýchto okolností odhadovaná reálna hodnota nehnuteľností zrealizovala. Ak Skupina CPI PG nesplatí alebo nerefincuje svoje dlhy alebo Skupina CPI PG nepredá nehnuteľnosti (alebo realizuje predaj za nepriaznivú cenu), môže to mať za následok nesplácanie Dlhopisov a platobnú neschopnosť Emitenta.

***Skupina CPI PG musí dodržiavať finančné ukazovatele a záväzky vyplývajúce z podmienok svojich dlhov***

Všetky hlavné úvery Skupiny CPI PG a jej nesplatené dlhopisy denominované v CZK a EUR obsahujú obmedzujúce ustanovenia, ktoré vyžadujú dodržiavanie určitých finančných ukazovateľov a záväzkov. Zatiaľ čo sa Skupina CPI PG domnieva, že finančné ukazovatele a záväzky uvedené v úveroch Skupiny CPI PG jej poskytujú dostatočnú flexibilitu, aby mohla naďalej vykonávať svoju obchodnú činnosť za normálnych okolností a plniť si svoje záväzky z dlhovej služby, potreba dodržiavať tieto finančné ukazovatele a záväzky by však mohla obmedziť schopnosť Skupiny CPI PG prevziať ďalší dlh a rozvíjať svoju obchodnú činnosť.

Akékoľvek zhoršenie prevádzkovej výkonnosti Skupiny CPI PG, a to aj v dôsledku zhoršenia prevládajúcich hospodárskych podmienok, alebo akékoľvek finančné, obchodné alebo iné faktory, z ktorých mnohé sú mimo jej kontroly, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na jej peňažné toky a brániť jej schopnosti riadiť svoje dlhy a viesť k porušeniu záväzkov vyplývajúcich z úverov Skupiny CPI PG. Zatiaľ čo Skupina CPI PG v súčasnosti dodržiava všetky svoje úverové nástroje, ak by v budúcnosti Skupina CPI PG nevytvárala dostatočné peňažné toky zo svojej prevádzkovej činnosti na splnenie svojich záväzkov z dlhovej služby, alebo ak by porušila záväzky, ktorých plnenia sa veritelia nevzdajú, Skupina CPI PG bude musieť refinancovať alebo reštrukturalizovať svoj dlh, znížiť alebo oddialiť svoju plánovanú developerskú činnosť alebo predat' niektoré svoje nehnuteľnosti s cieľom zabrániť nesplácaniu alebo okamžitej splatnosti dlhu zo strany veriteľov. Odpustenie dlhu veriteľmi Skupiny CPI PG môže vyvolať vyššie úrokové sadzby alebo poplatky za odpustenie dlhu. Niektoré ukazovatele a finančné záväzky vyplývajúce z úverov Skupiny CPI PG sa vypočítavajú na základe reálnej hodnoty jej nehnuteľností. Preto by výkyvy reálnej hodnoty nehnuteľností Skupiny CPI PG mohli mať nepriaznivý vplyv na jej dodržiavanie príslušných finančných ukazovateľov a záväzkov. Skupina CPI PG nemôže zaručiť, či by bolo v takejto situácii akékoľvek refinancovanie alebo dodatočné financovanie vôbec k dispozícii alebo za prijateľných podmienok. Ak si Skupina CPI PG neplnila svoje záväzky vyplývajúce z jedného alebo viacerých úverov a jej veritelia by vyhlásili ich okamžitú splatnosť, majetok Skupiny CPI PG by mohol prepadnúť na zabezpečenie jej dlhu, pričom by sa jej príjem mohol podstatne znížiť. Akékoľvek neplnenie záväzkov súvisiace s obsluhou dlhu

alebo nezabezpečenia výnimky pri porušení podmienok alebo schopnosť refinancovať svoj dlh za komerčne prijateľných podmienok by v takejto situácii mohlo mať pre Skupinu CPI PG vážne dôsledky vrátane predaja nehnuteľností za účelom splácania dlhov veriteľom a podstatného obmedzenia jej obchodnej činnosti.

### ***Značná časť dlhov Skupiny CPI PG je zabezpečená***

K 31. decembru 2021 bolo 27 % dlhov Skupiny CPI PG (vrátane vydaných dlhopisov a finančných dlhov) zabezpečených záložnými právami k nehnuteľnostiam v jej portfóliu. K 31. decembru 2020 bolo 29 % dlhov Skupiny (vrátane vydaných dlhopisov a finančných dlhov) zabezpečených záložnými právami k nehnuteľnostiam v jej portfóliu. Keďže Dlhopisy sú okrem iného zabezpečené akciami, ktoré vlastní Ručiteľ v Skupine CPI PG, Dlhopisy sú štruktúrne a účinne podriadené v rozsahu hodnoty zábezpeky všetkým zabezpečeným veriteľom Skupiny CPI PG. V prípade akejkoľvek exekúcie, zrušenia, likvidácie, reorganizácie, správy alebo iného konkurzného alebo insolventného konania člena Skupiny CPI PG, ktorý má zabezpečené záväzky, by držiteľia zabezpečeného dlhu mali mať prednostné nároky na majetok tejto osoby, ktorý predstavuje zábezpeku takéhoto zabezpečeného dlhu. V takomto prípade môžu majitelia Dlhopisov získať menej ako majitelia zabezpečeného dlhu a môžu stratiť časť alebo celú svoju investíciu do Dlhopisov.

### **Právne a regulačné riziká**

***Vlády v štátoch, v ktorých pôsobí Skupina CPI PG, by mohli zaviesť zmeny v právnych predpisoch (vrátane zákonov upravujúcich výber nájomného, vymáhanie pohľadávok a platobnú neschopnosť) v reakcii na nedávnú globálnu pandémiu Covid-19***

Vzhľadom na očakávané platobné problémy spoločností a súkromných osôb v dôsledku pandémie Covid-19, niekoľko štátov, v ktorých pôsobí Skupina CPI PG (napríklad Nemecko, Česká republika a Poľsko), prijalo legislatívne zmeny, ktoré znamenajú, že prenajímatelia už za určitých okolností nemôžu vypovedať zmluvy o prenájme. Podobné opatrenia oznámili alebo prijali zákonodarcovia aj v iných štátoch, v ktorých pôsobí Skupina CPI PG. Ak by sa v dôsledku vládnych opatrení nemohli inkasovať platby za prenájom, mohlo by to mať nepriaznivý vplyv na príjem z portfólia Skupiny CPI PG a jeho trhovú hodnotu.

***Nemožno vylúčiť, že sa môžu prijať ďalšie opatrenia, ktoré by mohli ďalej obmedziť práva prenajímateľa voči nájomcom, vrátane zmien zákonov o platobnej neschopnosti. Skupina CPI PG je vystavená rizikám súvisiacim s reguláciou plánovania a životného prostredia a s predkupnými právami obcí***

Na nehnuteľnosti sa vzťahujú obmedzenia podľa platných právnych predpisov týkajúcich sa územného plánovania, výstavby, ochrany pamiatok, životného prostredia a iné právne predpisy a môžu byť predmetom zákonom stanovených práv tretích osôb, konkurenčných nárokov, predkupných práv a iných obmedzení, ktoré môžu ovplyvniť ich hodnotu a/alebo schopnosť príslušného člena Skupiny CPI PG používať ich a nakladať s nimi inak, ako by to bolo pre ňu vhodné.

V dôsledku vyššie uvedených alebo iných obmedzení, môžu Skupine CPI PG vzniknúť výdavky a môže jej byť znemožnené účtovať trhové nájomné alebo zmodernizovať dotknuté nehnuteľnosti spôsobom, ktorý by inak zvýšil ich atraktivnosť pre nájomcov a umožnil Skupine CPI PG zvýšiť ich celkovú obsadenosť a/alebo výšku nájomného. Okrem toho, nedodržiavanie takýchto obmedzení môže mať následky siahajúce od pokút, správnych a trestných sankcií až po zákaz používania alebo príkazu na zbúranie.

Niektoré z týchto nehnuteľností boli historicky priemyselnými budovami a následky ich predchádzajúceho používania môžu naďalej obmedzovať ich súčasné využívanie z dôvodu požiadaviek vyplývajúcich z platných právnych predpisov v oblasti životného prostredia. Okrem toho je možné, že niektoré nehnuteľnosti obsahujú kontamináciu pôdy, nebezpečné látky, iné zvyškové znečistenie a/alebo pozostatky vojny (potenciálne vrátane nevybuchutej munície). Zistenie takéhoto zvyškového znečistenia, najmä v súvislosti s prenájomom alebo predajom nehnuteľností, môže viesť k nárokom na zníženie nájomného, ukončenie prenájmu, náhrade škody a iným nárokom vyplývajúcim z porušenia ubezpečení, pričom náprava tohto stavu a súvisiace dodatočné opatrenia by mohli zahŕňať značné dodatočné náklady. Nemusí byť ďalej možné odvolať sa proti znečisťovateľovi alebo predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností. Okrem toho existencia alebo len podozrenie z existencie vojnového materiálu, nebezpečných látok, zvyškového znečistenia alebo kontaminácie pôdy môže negatívne ovplyvniť hodnotu nehnuteľností a schopnosť prenajímať ju alebo predať.

Okrem toho môže byť niekoľko nehnuteľností v technickom rozpore s požiadavkami na vecné bremeno alebo zasahovanie do nehnuteľnosti, v dôsledku čoho by sa od Skupiny CPI PG mohlo požadovať, aby vyplatila príslušným orgánom náhradu.

***Právne režimy v regióne CEE sa líšia od režimov v západnej Európe***

Právne systémy väčšiny krajín regiónu CEE prešli v posledných rokoch dramatickými zmenami.

V mnohých prípadoch sa stále vyvíja výklad a procesné záruky nových právnych a regulačných systémov, ktoré môžu viesť k vyhláseniu nových zákonov, zmenám v existujúcich zákonoch, nejednotnému uplatňovaniu existujúcich zákonov a právnych predpisov a k neistote, pokiaľ ide o uplatňovanie a účinnosť nových zákonov a právnych predpisov.

Okrem toho za určitých okolností nemusí byť možné získať opravné prostriedky stanovené v príslušných zákonoch a právnych predpisoch v primeranom čase alebo vôbec. Nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť získať účinné opravné prostriedky primerane a včas môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Zmluvné práva Skupiny CPI PG vyplývajúce z jej nájomných zmlúv môžu byť obmedzené zákonom***

Skupina CPI PG môže podliehať zákonným obmedzeniam svojho práva na zmenu alebo ukončenie nájomných zmlúv (najmä pokiaľ ide o zmluvy o nájme bytových priestorov). To môže obmedziť schopnosť Skupiny CPI PG prenajímať svoje nehnuteľnosti za tržové nájomné alebo spravovať svoju základňu nájomcov podľa vlastného uváženia, čo môže mať nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### **Prevádzkové riziká**

#### ***Členovia Skupiny CPI PG môžu byť vystavení úverovému riziku svojich nájomcov a rizikám odvetví, v ktorých pôsobia***

Skupina CPI PG môže byť vystavená úverovému riziku svojich nájomcov. Nie je možné zabezpečiť, aby nájomca zostal platobne schopný a schopný plniť svoje povinnosti počas celej doby nájmu.

Príjmy z nehnuteľností a ich tržová hodnota by boli nepriaznivo ovplyvnené, ak by značný počet nájomcov nebol schopný plniť si svoje záväzky vyplývajúce z nájmu, alebo by sa z akéhokoľvek iného dôvodu nemohlo inkasovať nájomné.

Hospodársky pokles spoločností prevádzkovaných nájomcami môže mať vplyv na budovu vrátane nehnuteľností a spôsobiť, že jeden alebo viacero významných nájomcov ukončia svoju prevádzku a/alebo sa stanú platobne neschopnými. Okrem toho Skupina CPI PG čelí určitým fixným nákladom, ktoré je povinná zaplatiť bez ohľadu na to, či inkasuje platby nájomného od nájomcov na financovanie takýchto výdavkov. Pozri časť „*Riziká súvisiace s obchodnou činnosťou a odvetvím Skupiny CPI PG—prebiehajúca globálna pandémia Covid-19 viedla k značnej volatilitate na finančných a iných trhoch a môže mať naďalej negatívny vplyv na obchodnú činnosť a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG*“.

#### ***Riziko súdnych sporov je neoddeliteľnou súčasťou obchodnej činnosti Skupiny CPI PG***

Právne žaloby, nároky voči Skupine CPI PG a rozhodcovské konania zahrňujúce Skupinu CPI PG môžu vzniknúť v rámci bežnej obchodnej činnosti. Skupina CPI PG sa môže priebežne zapojiť do sporov s rôznymi stranami zapojenými do výstavby a prenájmu jej nehnuteľností, ako sú zhotovitelia, subdodávatelia, dodávatelia, stavebné spoločnosti, kupujúci a nájomcovia. Pozri časť „*Informácie o Skupine CPI PG – Súdne spory*“.

Tieto spory môžu viesť k súdnym alebo iným konaniam a môžu spôsobiť, že Skupine CPI PG vzniknú dodatočné náklady a omeškanie v harmonograme výstavby a presmerovanie zdrojov a pozornosti manažmentu bez ohľadu na výsledok. Skupina CPI PG tiež nemôže s istotou predpovedať náklady na trestné stíhanie, náklady na obhajobu alebo konečný výsledok súdnych sporov a iných konaní, ktoré podala alebo boli podané proti nej, vrátane opravných prostriedkov a odškodného.

Potenciálna publicita spojená s takýmito žalobami, rozhodcovskými konaniami a súdnymi konaniami a ich výsledok by mohli mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

#### ***Skupina CPI PG je vystavená rizikám súvisiacim s bezpečnosťou spotrebiteľov a nájomcov v nákupných centrách a iných nehnuteľnostiach vrátane teroristických útokov a násillia***

Skupina CPI PG podporuje bezpečnosť a ochranu spotrebiteľov a nájomcov vo svojich nehnuteľnostiach. Vzhľadom na vysokú viditeľnosť a prítomnosť veľkého počtu ľudí však nehnuteľnosti Skupiny CPI PG môžu byť cieľmi terorizmu a iných foriem násillia. Akýkoľvek teroristický alebo násillný útok na nehnuteľnosti Skupiny CPI PG alebo podobné nehnuteľnosti vo vlastníctve niekoho iného môže poškodiť situáciu ich nájomcov a okrem priamych strát môže priamo alebo nepriamo ovplyvniť hodnotu jej nehnuteľností a stavebných pozemkov. Okrem toho by ktorákoľvek z týchto udalostí mohla znížiť dôveru spotrebiteľov a výdavky v maloobchodných centrách Skupiny CPI PG alebo zvýšiť volatilitu a neistotu na svetových finančných trhoch a hospodárstve, najmä v prípade ďalších teroristických útokov na celom svete po nedávnych útokoch v mnohých európskych mestách. Nepriaznivé ekonomické podmienky vyplývajúce z týchto druhov udalostí by mohli znížiť dopyt po priestoroch v nehnuteľnostiach Skupiny CPI PG, a tým znížiť hodnotu týchto nehnuteľností a príjmu z nájomného, v dôsledku

čoho to môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Skupina CPI PG závisí od svojich správcov majetku a nehnuteľností a ďalších kľúčových zamestnancov***

Nehnuteľnosti Skupiny CPI PG si vyžadujú nepretržitú aktívnu správu Skupiny CPI PG pre vytváranie príjmov a zisku, a teda schopnosť Emitenta uskutočňovať platby vyplývajúce z Dlhopisov, a tým závisí od výkonnosti jej správcov majetku a nehnuteľností a určitých kľúčových zamestnancov. Ak by takíto správcovia majetku alebo nehnuteľností alebo kľúčoví zamestnanci odišli, Skupina CPI PG by nemusela byť schopná ich včas alebo vôbec efektívne nahradiť. Strata týchto jednotlivcov alebo ktoréhokoľvek vyššieho člena manažmentu alebo akékoľvek oneskorenie pri nahradení odchádzajúceho člena manažmentu môže mať za následok stratu znalostí špecifických pre dané odvetvie a nehnuteľnosti, ako aj stratu vzťahov s veriteľmi, potenciálnymi nájomcami a zamestnancami z daného odvetvia.

### ***Skupina CPI PG je závislá od spolupráce so svojimi zamestnancami***

Akýkoľvek pretrvávajúci pracovný spor, ktorý má vplyv na Emitenta, alebo na ktorúkoľvek z jeho priamych alebo nepriamych dcérskych spoločností, ktoré zamestnávajú tímy pre správu majetku a nehnuteľností, by mohol viesť k podstatnému prerušeniu obchodnej činnosti Skupiny CPI PG a mohol by mať podstatný vplyv na ich hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu a na schopnosť Emitenta uskutočňovať platby vyplývajúce z Dlhopisov. Okrem toho sú zamestnanci Skupiny CPI PG dôležití pre úspešné vykonávanie jej obchodnej stratégie. Ak si Skupina CPI PG neudrží a nepriláka potrebných a efektívnych zamestnancov na plnenie riadiacich a technických úloh a na hospodársky primeranej úrovni odmeňovania, mohlo by to mať podstatný vplyv na jej prevádzkovú činnosť, čo môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Prerušenie alebo zlyhanie systémov informačných technológií Skupiny CPI PG by mohlo poškodiť jej reputáciu a obchodnú činnosť***

Skupina CPI PG je závislá od riadneho fungovania jej informačných systémov a procesov. Systémy Skupiny CPI PG a systémy, na ktoré sa spolieha, sú citlivé na poškodenie alebo prerušenie spôsobené rôznymi faktormi, okrem iného výpadku elektriny, telekomunikačných porúch, poškodenia údajov, zlyhania siete, počítačových vírusov, narušenia bezpečnosti, prírodných katastrof, krádeže, vandalizmu alebo iných činov. Katastrofa alebo narušenie infraštruktúry, ktoré podporuje obchodnú činnosť Skupiny CPI PG, by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na jej schopnosť naďalej vykonávať obchodnú činnosť bez prerušenia.

Skupina CPI PG je tiež závislá od všeobecného a včasného fungovania bankových systémov a súvisiacich technológií, aby mohla prijímať a uskutočňovať platby. Akékoľvek zastavenie riadneho fungovania bankového systému alebo akékoľvek prerušenie platobných systémov môže mať vplyv na schopnosť vyberať nájomné od nájomcov a mohlo by to mať vplyv na schopnosť Emitenta uskutočňovať platby v súvislosti s Dlhopismi.

### ***Zvýšené používanie online maloobchodných poskytovateľov môže mať nepriaznivý vplyv na predaj v obchodnom centre a znížiť dopyt po maloobchodných priestoroch***

Maloobchodný priemysel prechádza transformáciou, keďže spotrebiteľia čoraz viac využívajú internet a nakupovanie cez mobil. Nákupné centrá budú musieť prispôbiť svoje služby a ponuku pre nájomcov tak, aby uspokojili meniace sa správanie spotrebiteľov a dopyt, aby mohli v budúcnosti aj naďalej priťahovať zákazníkov. Značný nárast nakupovania cez internet by mohol znížiť predaj v obchodných centrách, dopyt po maloobchodných priestoroch v obchodných centrách a hodnotu nehnuteľností, čo môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Členovia Skupiny CPI PG môžu utrpieť straty z rizík, ktoré nie sú kryté jej poisťovacími zmluvami alebo ktoré prekračujú poisťovné krytie***

Skupina CPI PG má platné poisťovné zmluvy (vrátane poistenia majetku), ktoré považuje za primerané vo vzťahu k povahe svojej obchodnej činnosti.

Existujú však určité druhy strát (ako sú straty spôsobené vojnou, terorizmom, jadrovým žiarením, rádioaktívnou kontamináciou, zosuvom pôdy alebo osídlením), ktoré sú alebo sa môžu stať nepoisťovateľnými alebo nepoisťovateľnými v ekonomicky únosnej miere, alebo ktoré nie sú kryté poisťovacími zmluvami Skupiny CPI PG z iných dôvodov. Schopnosť Emitenta vykonať platby v súvislosti s Dlhopismi by mohla byť nepriaznivo ovplyvnená, ak by došlo k takejto nepoisťovanej strate alebo ak by sa príslušný poisťovateľ stal platobne neschopným alebo inak neschopným uspokojiť akýkoľvek nárok na poisťovné plnenie a Skupina CPI PG by nebola schopná presunúť bremeno nákladov na nájomcu alebo inú tretiu osobu.

Nemožno poskytnúť žiadnu záruku, že v budúcnosti nedôjde k podstatným stratám prevyšujúcim poistné plnenie. Každá takáto nepoistená strata alebo strata presahujúca poistený limit môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok Skupiny CPI PG.

### ***Záujem väčšinového akcionára Skupiny CPI PG sa môže líšiť od záujmov Majiteľov dlhopisov***

Skupinu CPI PG priamo alebo nepriamo kontroluje pán Radovan Vítek, ktorý prostredníctvom svojich pridružených subjektov k 31. decembru 2021 kontroloval 88,77 % akcií spoločnosti CPI PG a 89,44 % hlasovacích práv. Pozri časť „*Informácie o Skupine CPI PG—Hlavní akcionári*“. Pán Vítek má vo svojom postavení právomoc ovplyvňovať výsledok väčšiny podstatných záležitostí, ktoré si vyžadujú hlasovanie väčšiny členov predstavenstva a, s výhradou zmluvných a právnych obmedzení, rozdeľovanie dividend. Pán Vítek môže ovplyvniť právnu a kapitálovú štruktúru Skupiny CPI PG, každodennú prevádzku a obchodné stratégie, pričom sa v niektorých prípadoch jeho záujmy môžu líšiť od záujmov Emitenta alebo Majiteľov dlhopisov.

### ***Poľnohospodárska obchodná činnosť Skupiny CPI PG je vystavená riziku nepriaznivých poveternostných podmienok, cien komodít alebo chorôb***

Skupina CPI PG má investície do poľnohospodárskej pôdy a poľnohospodárskej (vrátane živočíšnej) výroby, ktoré sú zamerané predovšetkým na vysoko kvalitnú a vertikálne integrovanú výrobu hovädzieho, jahňacieho a kuracieho mäsa. Poľnohospodárska obchodná činnosť Skupiny CPI PG je však malá a k 31. decembru 2021 predstavovala len 0,9 % portfólia Skupiny CPI PG.

Poľnohospodárska obchodná činnosť Skupiny CPI PG sa vykonáva vo vysoko konkurenčnom prostredí. Okrem rizika nadmernej ponuky a konkurencie zo strany domácich aj dovážaných výrobkov je Skupina CPI PG vystavená volatilité cien komodít, čo môže ovplyvniť ceny, ktoré je schopná dosiahnuť pre svoje výrobky, a náklady na jej vstupy, ako sú krmivo pre zvieratá a hnojivá, ako aj riziko nepriaznivých poveternostných podmienok, chorôb a uloženia karanténnych, dovozných alebo vývozných obmedzení. Tieto faktory môžu mať nepriaznivý vplyv na návratnosť poľnohospodárskych investícií Skupiny CPI PG, a teda aj na jej obchodnú činnosť, finančnú situáciu, vyhliadky a hospodársky výsledok.

## **2.4 Rizikové faktory spojené s Dlhopismi**

*Rizikové faktory týkajúce sa Dlhopisov boli rozdelené do týchto kategórií:*

- (i) rizikové faktory vyplývajúce zo základnej povahy a Emisných podmienok;*
- (ii) právne a regulačné rizikové faktory; a*
- (iii) rizikové faktory týkajúce sa držby a obchodovania s Dlhopismi.*

### **Rizikové faktory vyplývajúce zo základnej povahy a Emisných podmienok**

#### ***Riziko vzťahujúce sa na dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou***

Majitelia dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou sú vystavení riziku poklesu ceny takýchto dlhopisov v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov pevná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (na účely tohto odseku ďalej len **Trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou Trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda Trhová úroková sadzba zvýši, hodnota dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takýchto dlhopisov je približne rovný Trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa Trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takýchto dlhopisov je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

#### ***Majitelia Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou môžu byť vystavení riziku kolísania úrokovej sadzby a neistote konečného úrokového výnosu***

Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou sú zvyčajne volatilné investície. Majiteľ dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou je vystavený riziku kolísania úrokovej sadzby a neistému úrokovému príjmu. V dôsledku kolísania úrokovej sadzby nie je možné vopred stanoviť výnosnosť Dlhopisov s pohyblivým úrokom.

Úrok Dlhopisov s pohyblivým úrokom bude vypočítaný s odkazom na jeden alebo viacero konkrétnych indexov referenčných hodnôt (každá z nich jednotlivo **Referenčná hodnota**), ako napr. medzibanková úroková referenčná sadzba v eurách (Euro Interbank Offered Rate) (**EURIBOR**) alebo iná Referenčná hodnota, pričom každá z nich bude poskytovaná príslušným správcom. Referenčné hodnoty sa stali predmetom regulačného dohľadu a nedávnych národných aj medzinárodných regulačných odporúčaní a návrhov na reformu. Niektoré z týchto reforiem sú už účinné, zatiaľ čo ostatné sa ešte len budú implementovať. Medzinárodné snahy o reformu Referenčných hodnôt sú zahrnuté v Nariadení o Referenčných hodnotách. Tieto reformy môžu spôsobiť, že príslušné Referenčné

hodnoty budú fungovať inak ako v minulosti, môže dôjsť k ich zníženiu, zvýšeniu alebo inej volatilitite, alebo dôjde k ich úplnému zrušeniu, resp. budú mať iné dôsledky, ktoré nemožno predvídať. Akýkoľvek z uvedených dôsledkov môže mať závažný negatívny dopad na Dlhopisy, ktoré sú spojené s takýmito Referenčnými hodnotami.

### ***Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta***

Emitent môže rozhodnúť o predčasnom splatení celej Emisie alebo jej časti ku dňom uvedeným v Konečných podmienkach. Takéto rozhodnutie môže Emitent urobiť bez ohľadu na vôľu zostávajúcich Majiteľov dlhopisov. V takom prípade Emitent k stanovenému dňu predčasnej splatnosti zaplatí Majiteľom dlhopisov ich menovitú hodnotu a prípadnú pomernú časť úrokového výnosu akumulovaného do dňa predčasnej splatnosti. Pri predčasnej splatnosti Emisie tak môže byť celkový výnos z Dlhopisov nižší než Majitelia dlhopisov očakávali až do doby ich konečnej splatnosti. Majitelia dlhopisov, ktorí zamýšľali držať Dlhopisy do splatnosti, môžu byť v dôsledku predčasného odkúpenia Dlhopisov nútení vykonať zmeny vo svojom portfóliu či investičnej stratégii skôr, než bolo pôvodne očakávané.

### ***Riziko predčasného zosplatenia Dlhopisov v osobitných prípadoch***

Zabezpečenie Dlhopisov zabezpečuje všetky Emisie vydané v rámci Programu a potenciálne tiež v budúcnosti vydané dlhopisy podľa českého práva, ktoré môžu byť vydané Českým emitentom. V dôsledku zdieľania Zabezpečenia a nutnosti vykonávať ho spoločne sa môžu vyskytnúť situácie, kedy Agent pre zabezpečenie bude nútený zosplatiť Dlhopisy aj napriek tomu, že o tom nerozhodnú Majitelia dlhopisov.

### ***Predpokladaný celkový objem Emisie nemusí byť záväzný***

V Konečných podmienkach uvedený celkový objem Emisie predstavuje maximálny objem danej Emisie, pričom skutočne umiestnený objem Emisie môže byť nižší, prípadne sa môže počas existencie Dlhopisov meniť, a to až do Dňa splatnosti. Celkový objem Emisie je podmienený dopytom po týchto Dlhopisoch, prípadných spätných nákupoch Dlhopisov Emitentom či ich predčasnej splatnosti. Z uvedenej indikovanej celkovej menovitej hodnoty ponúkaných a vydaných Dlhopisov preto nemožno vyvodzovať akékoľvek závery týkajúce sa ich likvidity na sekundárnom trhu.

## **Právne a regulačné rizikové faktory**

### ***Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany***

Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany. Okrem toho pre Dlhopisy neexistuje dobrovoľný systém ochrany vkladov. V prípade platobnej neschopnosti Emitenta alebo Ručiteľa sa teda investori do Dlhopisov nemôžu spoliehať na to, že im akékoľvek (zákonné alebo dobrovoľné) systémy ochrany nahradia stratu kapitálu investovaného do Dlhopisov, a môžu stratiť celú svoju investíciu.

### ***Riziko podriadenosti***

Podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o konkurze**), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**), (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopisy, ktoré kedykoľvek v minulosti boli vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené však neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Toto riziko by však nemalo byť relevantné v prípade vymáhania pohľadávok, a to aj v prípade platobnej neschopnosti, voči Ručiteľovi, ktorý je luxemburským subjektom a na ktorého sa nevzťahuje slovenský Zákon o konkurze a jeho pravidlá podriadenosti. Zabezpečenie záložným právom pritom zabezpečuje aj pohľadávky voči Ručiteľovi z Ručenia.

### ***Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane***

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom, akými sú Dlhopisy. Investori hlavne v prípade verejnej ponuky v Českej republike by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Základnom prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta – fyzickej osoby – v Slovenskej republike a vo výške 35 % v prípade daňového rezidenta štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzavretú príslušnú zmluvu. Majiteľ dlhopisov musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent nebude Majiteľom dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

### ***Riziká výmenného kurzu a devízovej regulácie***

Emitent bude z Dlhopisov platiť istinu a úroky (pokiaľ sú uplatniteľné v prípade príslušnej Emisie) v mene euro. Predstavuje to určité riziká súvisiace s menovou konverziou, ak sú finančné aktivity investora denominované hlavne v inej mene alebo menovej jednotke (ďalej len **Mena investora**) ako je mena emisie. Patrí sem aj riziko podstatnej zmeny výmenných kurzov (vrátane zmien vyplývajúcich z devalvácie eura alebo revalvácie meny emisie) a riziko, že orgány, ktoré majú právomoc nad Menou investora, môžu zaviesť alebo zmeniť devízové regulácie. Zhodnotenie Meny investora voči mene emisie by znížilo (i) výnos z Dlhopisov v ekvivalente Meny investora, (ii) hodnotu ekvivalentu Meny investora pokiaľ ide o splatnú istinu z Dlhopisov, a (iii) trhovú hodnotu Dlhopisov v ekvivalente Meny investora. Vládne a menové orgány môžu (a niektoré tak už v minulosti urobili) zaviesť devízové kontroly, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na príslušný výmenný kurz. V dôsledku toho by investori mohli dostať nižšie výnosy z Dlhopisov, ako očakávali, alebo aj žiadne výnosy, alebo nižšiu menovitou hodnotu, ako očakávali, alebo aj žiadnu menovitou hodnotu.

### **Rizikové faktory týkajúce sa držby a obchodovania s Dlhopismi**

#### ***Riziko zníženia počtu objednávok a ukončenia alebo pozastavenia ponuky***

Investori by mali vziať do úvahy, že Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach/pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a platnými právnymi predpismi, vrátane smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, v znení neskorších predpisov (ďalej len **MiFID II**), pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez zbytočného odkladu vrátený na účet investora. V prípade krátenia objednávky nebude potenciálny investor schopný uskutočniť investíciu do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Krátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov. Emitent tiež môže pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované.

#### ***Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu***

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal späť odkúpiť Dlhopisy od Majiteľov dlhopisov, t. j. Emitent nebude zabezpečovať likviditu. Obchodovanie s Dlhopismi na BCPB môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi nebude likvidné, čo môže mať negatívny vplyv najmä na investorov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti.

### ***Inflácia***

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Medziročná miera inflácie dosiahla vo februári 2022 hodnotu 9% a priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla v roku 2021 hodnotu 3,2 % (Zdroj: Štatistický úrad SR).



### ***Riziko rozdielnosti podmienok a ceny za Dlhopisy pri súbežnej primárnej/sekundárnej ponuke***

Podmienky primárnej ponuky (vykonávanej Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra) a sekundárnej ponuky (vykonávanej Hlavným manažérom), ak sa budú vykonávať súbežne, sa môžu líšiť (vrátane ceny a poplatkov účtovaných investorovi). V prípade, že investor upíše, prípadne kúpi, Dlhopisy za vyššiu cenu (cenou sa rozumie buď emisný kurz v primárnej ponuke, alebo kúpna cena v sekundárnej ponuke), nesie riziko, že celková výnosnosť jeho investície bude nižšia, ako keby upísal, prípadne kúpil, Dlhopisy za cenu nižšiu. Do ceny a jej celkovej výšky sa ďalej môžu premietnuť aj poplatky Hlavného manažéra alebo tretích strán spojené s ponukou (primárnou či sekundárnou) a evidenciou Dlhopisov, ktoré sa účtujú investorovi.

### ***Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky, dane a iné výdavky***

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov bude ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných osobou, ktorá sprostredkováva kúpu/predaj Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom alebo uschovateľmi (správcami) používanými investorom. Investori by sa s týmito poplatkami mali dôkladne oboznámiť ešte pred tým, ako urobia investičné rozhodnutie. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky).

### ***Riziko kreditnej marže***

S Dlhopismi je spojené riziko kreditnej marže Emitenta a Ručiteľa, ktorá sa môže počas životnosti Dlhopisov zvýšiť, čo má za následok pokles ceny Dlhopisov. Faktory vplývajúce na kreditnú maržu sú, okrem iného, úverová bonita a rating, pravdepodobnosť zlyhania, možná strata v prípade zlyhania a zostatková splatnosť Dlhopisov. Miera likvidity, úroveň úrokových sadzieb, celkový ekonomický vývoj a mena, v ktorej sú Dlhopisy vydané, môžu mať takisto negatívny vplyv na kreditnú maržu.

## **2.5 Rizikové faktory spojené s Ručením a Zabezpečením záložnými právami**

### ***Úverové riziko Ručiteľa***

Závazky Ručiteľa z Ručenia sú zabezpečené Zabezpečením záložnými právami, Majitelia dlhopisov sú však naďalej vystavení úverovému riziku Ručiteľa a v konečnom dôsledku a nepriamo aj jeho dcérskych spoločností. Relevantné rizikové faktory týkajúce sa obchodnej a finančnej situácie Skupiny CPI PG sú opísané v Základnom prospekte.

### ***Riziko vymáhania v rôznych jurisdikciách***

Dlhopisy v rámci Programu bude vydávať Emitent, ktorý je založený podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, a budú, okrem iného, zabezpečené Ručením vo forme ručiteľského vyhlásenia Ručiteľa, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovoľvodstva.

Dlhopisy a Ručenie sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky. Na účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi a/alebo Ručiteľovi týkajúcich sa zakúpenia alebo držby Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

V Luxemburskom veľkovoľvodstve je priamo aplikovateľné Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie) (ďalej len **Nariadenie Brusel I (prepracované znenie)**). Na základe Nariadenia Brusel I (prepracované znenie) sú súdne rozsudky vydané justičnými orgánmi členských štátov EÚ (vrátane Slovenskej republiky) v občianskych a obchodných veciach až na určité výnimky vykonateľné v Luxemburskom veľkovoľvodstve a naopak rozsudky vydané justičnými orgánmi v Luxemburskom veľkovoľvodstve v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky).

V prípade platobnej neschopnosti, konkurzu alebo inej podobnej udalosti môžu byť začaté súdne konania v Luxemburskom veľkovoľvodstve proti Ručiteľovi. Takéto súdne konania zahŕňajúce viaceré jurisdikcie sú pre veriteľov všeobecne komplikované a nákladné a môžu viesť k väčšej neistote a oneskoreniam pri vymáhaní práv z Ručenia. Okrem toho nie je jasné, v ktorom štáte by sa malo viesť konkurzné konanie týkajúce sa Ručiteľa. Právomoc insolvenčného súdu by sa posudzovala v závislosti od určenia centra hlavných záujmov Ručiteľa podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/848 z 20. mája 2015 o insolvenčnom konaní.

Preto sa na Ručiteľa môžu vzťahovať aj iné právne predpisy ako právne predpisy upravujúce konkurz v jurisdikcii vzniku Ručiteľa. Všetky tieto okolnosti môžu mať nepriaznivý dopad na schopnosť Majiteľov dlhopisov vymáhať svoje práva z Ručenia.

Majitelia dlhopisov by si taktiež mali byť vedomí toho, že niektoré zmluvy, na základe ktorých bude zriadené Zabezpečenie záložnými právami sa riadia právnym poriadkom iným ako je právny poriadok Slovenskej republiky

a prípadný výkon práv z nich sa bude riadiť právnym poriadkom iným ako je právny poriadok Slovenskej republiky, čo môže mať vplyv na úspešnosť vymáhania daného nároku.

### ***Riziko zdieľania Zabezpečenia s ostatnými veriteľmi a riziko dohody medzi veriteľmi***

Podmienky Dlhopisov a Zmlúv o zriadení záložného práva umožňujú, aby sa Zabezpečenie mohlo použiť aj na zabezpečenie záväzkov za iné dlhopisy alebo zadĺženie Skupiny CPI PG. Predpokladá sa najmä, že česká spoločnosť zriadená na špecifický účel, Český emitent, môže vydať dlhopisy podľa právnych predpisov Českej republiky, ktoré budú zabezpečené záložnými právami na rovnaké aktíva Skupiny CPI PG, ako je to v prípade Dlhopisov v rámci Programu. To znamená, že Majitelia dlhopisov nemusia mať výlučné právo na kompenzáciu z predaja založených aktív Skupiny CPI PG, ale tieto výnosy budú zdieľať s ostatnými veriteľmi Skupiny CPI PG. Aj keď pohľadávky Majiteľov dlhopisov budú mať poradie uspokojenia vždy prinajmenšom *pari passu* ako je poradie uspokojenia pohľadávok týchto iných veriteľov Skupiny CPI PG a podmienky Dlhopisov zahŕňajú ustanovenia o udržiavaní pomeru dlhu k hodnote (t. j. pomerov medzi hodnotou určitého dlhu Skupiny CPI PG a hodnotou zálohu použitého na zabezpečenie takéhoto dlhu), Majitelia dlhopisov by si mali uvedomiť, že výhody a výnosy zo Zabezpečenia nemusia patriť výlučne Majiteľom dlhopisov, ale budú sa zdieľať *pari passu* s určitými inými veriteľmi Skupiny CPI PG.

Zdieľanie výhod zo Zabezpečenia sa bude riadiť Medziveriteľskou zmluvou uzavretou okolo dátumu tohto Základného prospektu Agentom pre zabezpečenie, pričom táto zmluva bude *de facto* záväzná pre Majiteľov dlhopisov a môže ďalej upravovať ich práva v súvislosti so Zabezpečením. Agent pre zabezpečenie je tiež oprávnený uzavierať potrebné dodatky k Zmluvám o zriadení záložného práva alebo nové Zmluvy o zriadení záložného práva s cieľom dosiahnuť, aby sa výhody a výnosy zo Zabezpečenia rozdelili medzi Majiteľov dlhopisov a ďalších veriteľov Skupiny CPI PG.

### ***Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie***

Pri zriaďovaní a výkone záložných práv zastupuje Majiteľov dlhopisov Agent pre zabezpečenie, ktorý je spoločným zástupcom Majiteľov dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch, pričom záložné právo sa zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie. Majitelia dlhopisov preto nemôžu jednotlivito vykonávať záložné právo a ak nechcú ohroziť právne účinky záložného práva, musia svoje pohľadávky z Dlhopisov uplatniť.

Podmienky Dlhopisov v určitých prípadoch povoľujú zmenu Agentu pre zabezpečenie bez súhlasu Majiteľov dlhopisov. Za určitých okolností predstavuje zmena Agentu pre zabezpečenie spojená s postúpením alebo obnovením Zabezpečenia riziko pre výkon a právny účinok Zabezpečenia.

V prípade výkonu záložného práva bude Agent pre zabezpečenie držať výnosy získané z výkonu záložného práva pred ich rozdelením medzi Majiteľov dlhopisov prostredníctvom Administrátora. Počas tohto obdobia budú Majitelia dlhopisov vystavení úverovému riziku Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie má tiež právo zadržať protiplnenie vo výške 2 % z celkových výnosov zo Zabezpečenia v prípade výkonu záložného práva a bude mať tiež právo odpočítať náhradu svojich účelne vynaložených a zdokumentovaných výdavkov. Tieto pohľadávky v konečnom dôsledku znižujú uspokojenie Majiteľov dlhopisov z výkonu Zabezpečenia.

Podmienky Dlhopisov a Zmluva s agentom pre zabezpečenie obsahujú ustanovenia definujúce pohľadávky, ktoré budú zabezpečené záložným právom, ako aj ustanovenia o spôsobe a zásadách výkonu záložného práva Agentom pre zabezpečenie. Tieto ustanovenia môžu byť ďalej doplnené alebo špecifikované v príslušných zmluvách o zriadení záložného práva alebo môžu vyplývať z právnych predpisov, ktoré upravujú zriadenie príslušného záložného práva. Cieľom týchto pravidiel je maximalizovať výnosy z výkonu záložného práva, ale môžu tiež spôsobiť predĺženie výkonu záložného práva.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

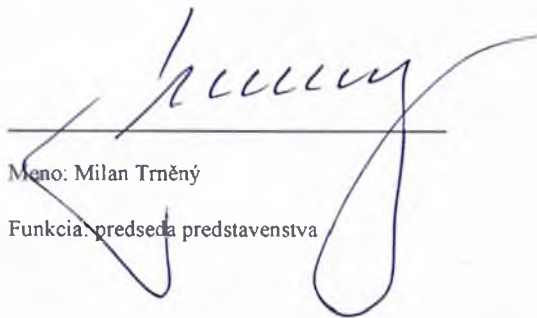
### 3. VYHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Spoločnosť CPI Finco Slovakia a.s., so sídlom Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0W014, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10753/L (ďalej len **Emitent**), v mene ktorej koná predseda predstavenstva/člen predstavenstva, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Základnom prospekte.

Emitent prijíma zodpovednosť za informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte. Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto Základnom prospekte aktuálne, úplné a pravdivé, v súlade so skutočnosťou, a že v tomto Základnom prospekte neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť jeho význam.

V Bratislave, dňa 27. septembra 2022.

CPI Finco Slovakia a.s.



Meno: Milan Trněný  
Funkcia: predseda predstavenstva

#### 4. OPIS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka Agentovi pre zabezpečenie, že ak Emitent alebo akýkoľvek Záložca z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek zo Zabezpečených záväzkov (ako sú definované nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako Pracovných 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Agentu pre zabezpečenie zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta alebo príslušného Záložcu v súlade s Ručiteľským vyhlásením.

Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Agent pre zabezpečenie nebude povinný vyzvať Emitenta alebo Záložcu na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Pre účely Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú akékoľvek a všetky súčasné a budúce, podmienené aj nepodmienené peňažné záväzky Emitenta a akéhokoľvek Záložcu v súvislosti s Dlhopismi a/alebo s akoukoľvek Záložnou zmluvou, najmä istina Dlhopisov a akýkoľvek úrok, úrok z omeškania, náklady, výdavky a akékoľvek ďalšie príslušenstvá alebo ich časti, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi a/alebo s akoukoľvek Záložnou zmluvou, voči Agentovi pre zabezpečenie (ako spoločnému a nerozdielnemu veriteľovi s každým jednotlivým Majiteľom dlhopisov v súvislosti s akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi dlhopisov a spoločnému zástupcovi Majiteľov dlhopisov), vrátane akýchkoľvek peňažných záväzkov Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu); s tým, že sa na každú čiastku bude prihladať len jedenkrát.

Pre odstránenie pochybností, keďže jednotliví Majitelia dlhopisov benefitujú z Ručenia iba prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie, Ručiteľ nemá podľa Ručenia povinnosť vykonať akékoľvek platby akýmkoľvek individuálnym Majiteľom dlhopisov.

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a podobne zabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

V prípade, že Ručiteľovi vznikne akékoľvek právo voči Emitentovi z titulu Ručiteľovho plnenia z Ručiteľského vyhlásenia (ďalej pre účely tohto článku len **Regresné právo**), Ručiteľ súhlasí, že uplatnenie tohto Regresného práva bude podriadené riadnemu a úplnému splneniu všetkých Zabezpečených záväzkov a bude plnené až po Dátume splnenia a Ručiteľ až do Dátumu splnenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu Agentu pre zabezpečenie:

- (a) nebude od Emitenta vyžadovať ani neprijme žiadnu platbu na uplatnenie takého Regresného práva;
- (b) nebude od Emitenta požadovať ani neprijme a ani inak neumožní existenciu alebo vznik akéhokoľvek práva tretej osoby k aktívam alebo právam Emitenta ani žiadneho iného zabezpečenia s cieľom zabezpečiť splnenie Regresného práva;
- (c) nepostúpi ani neprevedie Regresné právo ani žiadnu jeho časť na tretiu osobu, ani k nemu nezriadi právo tretej osoby ani ho inak nescudzí alebo nezaťaží;
- (d) neuplatní žiadne právo na započítanie s ohľadom na Regresné právo alebo jeho časť a nezapočíta ani neumožní započítanie jeho pohľadávok z Regresného práva alebo ich časti; a
- (e) nezačne žiadne konanie proti Emitentovi, ani sa nepripojí k žiadnemu inému veriteľovi s cieľom začať také konanie, za účelom vymáhania Regresného práva.

Ručiteľ vydá akékoľvek plnenie obdržané od Emitenta z titulu Regresného práva v rozpore s vyššie uvedeným do 5 (piatich) Pracovných dní od ich obdržania Agentovi pre zabezpečenie.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, Zmluvou s administrátorom ako aj ostatnými súvisiacimi dokumentami uvedenými v Základnom prospekte, súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov, vrátane emisných podmienok všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu (ako sú obsiahnuté v príslušných Spoločných podmienkach a Konečných podmienkach) a akéhokoľvek ďalšieho základného prospektu v súvislosti s Programom, ktorý nahrádza pôvodný Základný prospekt v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.

Práva Agentu pre zabezpečenie podľa Ručiteľského vyhlásenia sú kumulatívne vo vzťahu k inému zabezpečeniu Zabezpečených záväzkov alebo ktoréhokoľvek z nich. Agent pre zabezpečenie môže využiť svoje právo na základe akéhokoľvek zabezpečenia na uspokojenie takých záväzkov takým spôsobom a v takom poradí, aké bude Agent pre zabezpečenie považovať podľa svojho uváženia za vhodné. Práva Agentu pre zabezpečenie upravené v tomto Ručiteľskom vyhlásení možno uplatniť súbežne a nevyklúčujú žiadne práva, ktoré Agentovi pre zabezpečenie priznávajú právne predpisy.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia Agentovi pre zabezpečenie do 10 pracovných dní od doručenia výzvy a bez námietok na účet Agentu pre zabezpečenie uvedený v jeho výzve. Agent pre zabezpečenie je oprávnený vydať viacero takýchto výziev. Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta alebo príslušného Zložku na základe Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou, ak by takéto zrážky bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade so Spoločnými podmienkami. Ak bude akákoľvek iná zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná na strane Ručiteľa, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že Agent pre zabezpečenie obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty nevyžadovali.

Ručiteľ nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom vykonať započítanie svojich pohľadávok voči akejkoľvek pohľadávke Agentu pre zabezpečenie vyplývajúcej z Ručiteľského vyhlásenia. Všetky platby vykonané Ručiteľom z titulu Ručiteľského vyhlásenia budú uhradené bez akéhokoľvek započítania, protinároku alebo inej námietky alebo zrážok či odpočtov akéhokoľvek druhu. Ručiteľ nie je oprávnený uplatniť voči Agentovi na zabezpečenie žiadne námietky, ktoré by voči Agentovi na zabezpečenie mohol uplatniť Emitent.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlasuje a zaručuje Agentovi pre zabezpečenie odo dňa účinnosti Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (i) je oprávnený platne vystaviť Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia;
- (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia;
- (iii) vyhotovil a obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia;
- (iv) Ručiteľské vyhlásenie predstavuje platné a záväzné povinnosti Ručiteľa v súlade s jeho podmienkami a bolo riadne podpísané osobou alebo osobami oprávnenými konať a podpisovať v mene Ručiteľa alebo platne splnomocneným zástupcom alebo zástupcami Ručiteľa;
- (v) vydanie Ručiteľského vyhlásenia ani plnenie povinností z neho vyplývajúce nie je v rozpore (i) so žiadnym zákonom ani právnym predpisom, správnym či súdnym rozhodnutím alebo iným rozhodnutím orgánu verejnej moci vzťahujúcim sa na Ručiteľa, (ii) so zakladateľskými alebo inými korporátnymi dokumentami Ručiteľa, ani (iii) žiadnou zmluvou, dojednaním alebo nástrojom, ktoré sú záväzné pre Ručiteľa;
- (vi) voľba slovenského práva ako práva rozhodného pre vzťahy vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia bude uznaná a vykonateľná v štáte, ktorého právnym poriadkom sa Ručiteľ riadi ku dňu podpisu Ručiteľského vyhlásenia; a
- (vii) akékoľvek rozhodnutie vydané v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením bude uznateľné a vykonateľné v štáte, ktorého právnym poriadkom sa Ručiteľ riadi ku dňu podpisu Ručiteľského vyhlásenia.

Všetky oznámenia, výzvy a dokumenty podľa Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním budú vyhotovené písomne a, ak nie je stanovené inak, budú doručované e-mailom alebo prostredníctvom prevádzkovateľa

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

poštových služieb. Akékoľvek výzvy uskutočnené podľa ustanovenia upravujúceho platby v rámci Ručiteľského vyhlásenia musia byť doručované prostredníctvom prevádzkovateľa poštových služieb. Akékoľvek takéto výzvy môžu byť doručované aj e-mailom pre informačné účely.

Adresa a e-mailové adresy (a oddelenie, prípadne pracovník, ktorému je oznámenie alebo dokument adresovaný) pre akékoľvek oznámenie alebo dokument zasielaný alebo doručovaný na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním je adresa a e-mailové adresy uvedené nižšie, prípadne akákoľvek náhradná adresa či e-mailová adresa (a oddelenie, prípadne pracovník, ktorému je oznámenie alebo dokument adresovaný), ktorá bude oznámená s predstihom najmenej 5 (piatich) Pracovných dní:

- (i) V prípade Ručiteľa: Efimacor S.à r.l., adresa: 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, s kópiou na: RYBÁŘ, SOPPÉ & PARTNEŘI, advokáti, s.r.o., adresa: Purkyňova 2121/3, Praha 1, 110 00 Nové Město, Česká republika; a
- (ii) V prípade Agentu pre zabezpečenie: J&T BANKA, a.s., adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika.

Akékoľvek oznámenie, výzva alebo dokument poskytovaný alebo doručovaný na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním bude, v súlade s podmienkami stanovenými vyššie, považovaný za doručený: (a) ak sú doručované e-mailom, v okamihu potvrdenia o doručení príslušnej e-mailovej správy na server adresáta a obdržaní takého e-mailu adresátom v čitateľnej podobe; alebo (b) v prípade zaslania formou listu vtedy, keď boli odovzdané na príslušnej adrese uvedenej vyššie. Akékoľvek oznámenie alebo dokument poskytovaný na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ňou musí byť vyhotovený v slovenskom a/alebo anglickom jazyku a/alebo českom jazyku.

Existencia práv Agentu pre zabezpečenie z tohto Ručiteľského vyhlásenia a existencia tohto Ručiteľského vyhlásenia nebude dotknutá žiadnou zmenou, úpravou, rozšírením či doplnením Základného prospektu, Spoločných podmienok, Dlhopisov alebo akéhokoľvek iného súvisiaceho dokumentu a toto Ručiteľského vyhlásenie bude zabezpečovať všetky Zabezpečené záväzky v znení takýchto následných zmien.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa riadia právom Slovenskej republiky. Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisov v zmysle §20b Zákona o dlhopisoch. Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Ak niektoré ustanovenie Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia podľa akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Podpísaná kópia Ručiteľského vyhlásenia je bezplatne prístupná v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.cpfincoslovakia.sk](http://www.cpfincoslovakia.sk), sekcia „Dlhopisy“ počas platnosti Základného prospektu.

## 5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

Nasledujúci dokument je zahrnutý prostredníctvom odkazu do tohto Základného prospektu a Základný prospekt by sa mal čítať a vykladať spolu s informáciami z nasledujúceho dokumentu:

- (a) Ručiteľské vyhlásenie, pripravené dvojjazyčne v slovenskom a anglickom jazyku, je dostupné na webovom sídle Emitenta na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#);
- (b) Individuálna auditovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci sa 31. decembra 2020 pripravená v súlade s Účtovnými zásadami je dostupná na webovom sídle Emitenta na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#);
- (c) Individuálna auditovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci sa 31. decembra 2021 pripravená v súlade s Účtovnými zásadami je dostupná na webovom sídle Emitenta na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#);
- (d) Auditovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2020 pripravená v súlade s Luxemburskými účtovnými štandardmi je dostupná na webovom sídle Emitenta v anglickom jazyku na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#) a v slovenskom jazyku na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#); a
- (e) Auditovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2021 pripravená v súlade s Luxemburskými účtovnými štandardmi je dostupná na webovom sídle Emitenta v anglickom jazyku na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#) a v slovenskom jazyku na nasledujúcom hypertextovom odkaze: [LINK](#);

Pôvodný a právne záväzný jazyk vyššie uvedených dokumentov v bodoch (d) a (e) je anglický jazyk. Emitent je zodpovedný za ich preklad do slovenského jazyka a vyhlasuje, že preklad je vo všetkých podstatných ohľadoch presný a nezavádzajúci.

**Informácie, ktoré sa nachádzajú na webových sídlach, na ktoré sa tento Základný prospekt odvoláva, nie sú súčasťou tohto Základného prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za zahrnuté odkazom uvedeným v tomto článku Základného prospektu.**

**6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

- (1) Nasledovné dokumenty budú bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.cpfincoslovakia.sk](http://www.cpfincoslovakia.sk), sekcia „*Dlhopisy*“ počas platnosti Základného prospektu:
- (i) Základný prospekt a jeho akékoľvek aktualizácie prostredníctvom Dodatku/Dodatkov k Základnému prospektu; a
  - (ii) Ručiteľské vyhlásenie a finančné výkazy zahrnuté do Základného prospektu prostredníctvom odkazu.
- (2) Nasledovné dokumenty budú bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.cpfincoslovakia.sk](http://www.cpfincoslovakia.sk), sekcia „*Dlhopisy*“ až do splatnosti príslušnej Emisie:
- (i) Konečné podmienky vyhotovené pre príslušnú Emisiu;
  - (ii) Súhrn (ak bude vyhotovený) vyhotovený k príslušnej Emisii, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam;
  - (iii) oznamy Majiteľom dlhopisov o príslušnej Emisii;
  - (iv) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov dlhopisov príslušnej Emisie;
  - (v) zakladateľská listina Emitenta / stanovy Emitenta; a
  - (vi) spoločenská zmluva Ručiteľa / stanovy Ručiteľa;



### 7. SPOLOČNÉ PODMIENKY

*Tento článok Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný opis. Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 8 Základného prospektu označenom ako „Formulár Konečných podmienok“.*

*Text uvedený v tomto článku 7 kurzívou je len návodom na zostavenie Konečných podmienok a nie je súčasťou konečného, právne záväzného textu príslušných Emisných podmienok (ako sú definované nižšie) príslušnej emisie Dlhopisov.*

Všetky emisie Dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci Programu, sa budú riadiť Spoločnými podmienkami uvedenými v tomto článku 7 Základného prospektu (ďalej len **Spoločné podmienky**) a časťou A príslušných Konečných podmienok. Pod pojmom Konečné podmienky sa v zmysle článku 8 ods. 4 a 5 Nariadenia o prospekte rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých opis je v Spoločných podmienkach alebo inde v tomto článku 7 uvedený v hranatých zátvorkách a ktoré sú tak určené k uvedeniu alebo špecifikovaniu v Konečných podmienkach konkrétnej Emisie (ďalej len **Konečné podmienky**).

#### 7.1 Údaje o cenných papieroch

Tento článok 7.1 v spojení s časťou A Konečných podmienok nahrádza emisné podmienky príslušnej Emisie (ďalej len **Emisné podmienky**).

Z dôvodu prehľadnosti sú články a odseky Spoločných podmienok (články a odseky označované aj ako **Podmienky**) číslované samostatne.

Pre vylúčenie pochybností platí, že pojem „Dlhopisy“ v Emisných podmienkach a v podmienkach ponuky v článku 7.2 označuje iba dlhopisy príslušnej Emisie a nemá sa vykladať ako pojem, ktorý označuje všetky Dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu (ako je definovaný nižšie).

#### 1. Všeobecné ustanovenia

1.1 Dlhopisy sú vydávané podľa právnych predpisov Slovenskej republiky spoločnosťou CPI Finco Slovakia a.s., akciovou spoločnosťou založenou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10753/L (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**), v znení neskorších predpisov (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**).

1.2 Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 80 000 000 EUR podľa článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím predstavenstva Emitenta zo dňa 13. septembra 2022 a rozhodnutím valného zhromaždenia Emitenta zo dňa 13. septembra 2022.

1.3 Tieto Spoločné podmienky budú rovnaké pre jednotlivé emisie Dlhopisov (Emisie), ktoré budú vydané v rámci Programu. Tieto Spoločné podmienky budú bližšie špecifikované pre každú Emisiu vydanú v rámci Programu v Konečných podmienkach v zmysle článku 8 ods. 4 Nariadenia o prospekte, ktoré budú sprístupnené investorom v súlade s platnými právnymi predpismi.

1.4 Pokiaľ nie je v Emisných podmienkach uvedené inak, výrazy s veľkými začiatočnými písmenami majú význam uvedený v Podmienke 25.1. V Emisných podmienkach je odkaz na akékoľvek ustanovenie právneho predpisu alebo nariadenia odkazom na toto ustanovenie v jeho platnom znení.

#### 2. Forma, názov, mena, menovitá hodnota, deň vydania a emisný kurz

2.1 Druh cenného papiera je zabezpečený dlhopis, so zabezpečením vo forme ručenia a záložného práva.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- 2.2 Názov Dlhopisov je [**Názov**].
- 2.3 ISIN Dlhopisov v rámci príslušnej Emisie pridelený Centrálnym depozitárom (ako je definovaný v Podmienke 2.4 nižšie) je: [**ISIN**]. CFI Dlhopisov je [**CFI**]. FISN Dlhopisov je: [**FISN**].
- Informácie o pridelených kódoch ISIN, prípadne o akomkoľvek inom identifikačnom údaji vo vzťahu k Dlhopisom budú uvedené v príslušných Konečných podmienkach k Programu.
- 2.4 Dlhopisy sú vydávané ako zaknihované cenné papiere vo forme na doručiteľa v súlade so Zákonom o dlhopisoch a sú zaregistrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom Ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO 31 338 976, zapísanom v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**).
- 2.5 Mena Dlhopisov je EUR (euro). Očakávaná najvyššia suma menovitých hodnôt Emisie je až [**Najvyššia suma menovitých hodnôt**]. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**) a celkový počet Dlhopisov v Emisii je až [**Počet Dlhopisov v Emisii**].

- 2.6 Deň vydania Dlhopisov je stanovený na [**Dátum emisie**] (ďalej len **Dátum emisie**). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatkom pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude Dátum emisie. Dlhopisy môžu byť vydávané v (i) jedinej sérii k Dátumu emisie, alebo (ii) postupne po častiach (tranžiach) kedykoľvek počas obdobia počnúc Dátumom emisie do [**Deň ukončenia ponuky**] (ďalej len **Deň ukončenia ponuky**), ktoré bude na účely Zákona o dlhopisoch aj lehotou na upisovanie.

Predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné účty) sa skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty pre upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr).

- 2.7 Emisný kurz Dlhopisov vydaných k Dátumu emisie sa rovná 100 % ich Menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**). K Emisnému kurzu akéhokoľvek Dlhopisu upísanému po Dátume emisie bude pripočítaný zodpovedajúci akumulovaný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca.

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

kde *EC* znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako percentuálny podiel z Menovitej hodnoty Dlhopisu, a *PD* znamená počet dní od Dátumu emisie do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia opísaná v Podmienke 14.2.

### 3. Práva spojené s dlhopismi

- 3.1 Každý Majiteľ dlhopisov má právo na splatenie Menovitej hodnoty (istiny), právo na vyplatenie príslušného úrokového výnosu (ak je to relevantné), právo zúčastňovať sa Schôdzi a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia, v každom prípade v súlade s Emisnými podmienkami.
- 3.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze a práv, ktoré vykonáva výlučne Agent pre zabezpečenie, v každom prípade v súlade s Emisnými podmienkami. Výkon práv spojených so Zabezpečením môže tiež podliehať pravidlám Medziveriteľskej zmluvy.
- 3.3 S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva.
- 3.4 Právo na vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov nebude oddeliteľné vydaním kupónov ako samostatných cenných papierov alebo inak (ak je to relevantné).

### 4. Prevoditeľnosť

- 4.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. Avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom môžu byť prevody Dlhopisov v Centrálnom depozitári pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty do príslušného Dňa výplaty (ako je definovaný nižšie) Menovitej hodnoty v súlade s Podmienkou 16.3 nižšie.
- 4.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

### 5. Majitelia dlhopisov

- 5.1 **Majiteľ dlhopisov** je každá osoba, ktorá je vedená ako majiteľ Dlhopisov (v zmysle Zákona o cenných papieroch) v Príslušnej evidencii. Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoliehať sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľov dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet tohto Majiteľa dlhopisov všetky právne úkony v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola majiteľom Dlhopisov.
- 5.2 Pokiaľ a pokiaľ nebude Emitentovi jednoznačne preukázaný opak, bude Emitent a Administrátor považovať každého Majiteľa dlhopisov na všetky účely za skutočného majiteľa Dlhopisov zaznamenaných v Príslušnej evidencii. Osoby, ktoré sú majiteľmi Dlhopisov a ktoré nie sú z akéhokoľvek dôvodu uvedené v Príslušnej evidencii, budú povinné bezodkladne písomne oznámiť Emitentovi a Administrátorovi túto skutočnosť a titul nadobudnutia Dlhopisov.

### 6. Spoločný zástupca majiteľov dlhopisov – agent pre zabezpečenie

- 6.1 Podľa § 5d Zákona o dlhopisoch bola J&T Banka, a.s. vymenovaná za spoločného zástupcu Majiteľov dlhopisov (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**).
- 6.2 Agent pre zabezpečenie je zároveň:
- (a) spoločný a nerozdielny veriteľ s každým Majiteľom dlhopisov, pokiaľ ide o všetky peňažné záväzky Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi dlhopisov; a
  - (b) subjekt vymenovaný za agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch.
- 6.3 Agent pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v Emisných podmienkach, spoločným zástupcom Majiteľov dlhopisov pre:
- (a) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov dlhopisov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia v súlade s Podmienkami 9 a 10;
  - (b) výkon práv spojených so Zabezpečením v súlade s Podmienkou 11; a
  - (c) získanie výťažku z výkonu Zabezpečenia a prevod tohto výťažku Administrátorovi za účelom jeho rozdelenia Majiteľom dlhopisov.
- 6.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je úloha Agentu pre zabezpečenie ako spoločného zástupcu Majiteľov dlhopisov obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Vo vzťahu k iným záležitostiam uvedeným v § 5d ods. 2 Zákona o dlhopisoch nie je vymenovaný žiadny spoločný zástupca.
- 6.5 V rozsahu v akom Agent pre zabezpečenie vykonáva práva Majiteľov dlhopisov spojené s Dlhopismi a Zabezpečením, Majitelia dlhopisov nemôžu vykonávať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov dlhopisov.

### 6.6 Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie:

- (a) Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov dlhopisov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze, pokiaľ sa v zmysle Podmienok majú pre Agentu pre zabezpečenie uplatniť. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami, Zmluvou s agentom pre zabezpečenie (ako je definovaná nižšie), Záložnou zmluvou alebo Medziveriteľskou zmluvou alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov dlhopisov.
- (b) Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom dlhopisov výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v týchto Podmienkach, zmluve uzatvorenej s agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**) a Medziveriteľskej zmluve. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, mandatára alebo poradcu voči Majiteľom dlhopisov. Agent pre zabezpečenie vyjadruje svoj súhlas so svojimi právami a povinnosťami uvedenými v týchto Podmienkach uzatvorením Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majitelia dlhopisov sa budú môcť domáhať svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak, ako sú uvedené v týchto Podmienkach v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.
- (c) Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi dlhopisov za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie, ibaže by to bolo spôsobené hrubou nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ dlhopisov súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.
- (d) Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani zisťovať, či došlo k Prípady neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípady neplnenia záväzkov, pokiaľ mu príslušná skutočnosť nie je oznámená v súlade s týmito Podmienkami. Agent pre zabezpečenie nezodpovedá za akékoľvek omeškanie (alebo jeho následky) s pripísaním na účet akejkoľvek čiastky, ktorú má Agent pre zabezpečenie povinnosť poukázať podľa týchto Podmienok, ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky potrebné kroky v najkratšom možnom čase za účelom plnenia požiadaviek predpisov alebo postupov príslušného platobného systému používaného Agentom pre zabezpečenie na tento účel.
- (e) Agent pre zabezpečenie je povinný bezodkladne písomne informovať Emitenta a Administrátora o tom, že sa stal spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze. Pre odstránenie pochybností, domnienka spriaznenosti podľa § 9 ods. 4 Zákona o konkurze v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

### 6.7 Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie:

- (a) Majitelia dlhopisov poverujú Agentu na zabezpečenie na to, aby uzavrel Medziveriteľskú zmluvu (tak ako je tento pojem definovaný v Podmienke 10.1 nižšie) s ostatnými Zabezpečenými veriteľmi (tak ako je tento pojem definovaný v Podmienke 10.1 nižšie), alebo ich zástupcami, ktorým má vzniknúť k predmetu Zabezpečenia záložné právo alebo iné zabezpečenie, pričom Majitelia dlhopisov zároveň súhlasia s tým, že Agent na zabezpečenie môže uzavrieť akýkoľvek dodatok k Medziveriteľskej zmluve, pokiaľ taký dodatok (i) nebude mať negatívny dopad na práva či postavenie Majiteľov dlhopisov, alebo (ii) bude schválený rozhodnutím Schôdze alebo (iii) jeho uzavretie bude nevyhnutné na ochranu práv Majiteľov dlhopisov alebo (iv) účelom takého dodatku bude zabezpečenie prístupu Českého emitenta k Medziveriteľskej zmluve. V súvislosti s uzavretím dodatku podľa bodu (iv) bude Agent pre zabezpečenie taktiež oprávnený uzavrieť dodatky k Záložným zmluvám za účelom zabezpečenia záväzkov Českého emitenta, ktoré môžu vzniknúť na základe Českého dlhopisového programu alebo v súvislosti s ním. Ak nebude uzatvorenie takého dodatku možné alebo účelné, Agent pre zabezpečenie

bude oprávnený ukončiť existujúce Záložné zmluvy a za obdobných podmienok uzavrieť nové Záložné zmluvy, ktoré budú zabezpečovať aj záväzky Českého emitenta, ktoré môžu vznikať na základe Českého dlhopisového programu alebo v súvislosti s ním. Agent pre zabezpečenie je tiež oprávnený uzavrieť dodatok k Zmluve o podriadenosti za účelom pristúpenia Českého emitenta k tejto zmluve, prípadne za účelom podriadenia Podriadeného dlh v súlade s Podmienkou 13.16. Majitelia dlhopisov berú na vedomie, že predmetom Medziveriteľskej zmluvy bude úprava podmienok pre výkon a uplatňovanie práv a plnenia povinností zo Zabezpečenia záložnými právami, Zabezpečovacej dokumentácie, Ručenia alebo iných práv a povinností Agentu pre zabezpečenie upravených Medziveriteľskou zmluvou Agentom pre zabezpečenie, ako aj postup Agentu pre zabezpečenie pri výkone Zabezpečenia, vrátane práv z Ručenia, či použitia výťažku z nich. Súčasne berú na vedomie, že Medziveriteľská zmluva môže obsahovať podmienky na okamžitý výkon Zabezpečenia, práv z Ručenia, v prospech Majiteľov dlhopisov, resp. Agentu pre zabezpečenie, pričom tieto môžu ďalej obmedzovať povinnosti Agentu pre zabezpečenie riadiť sa príslušnými pokynmi Schôdze, najmä ich môžu podmieňovať získaním relevantných súhlasov ďalších skupín veriteľov Emitenta, Českého emitenta alebo Ručiteľa. Zároveň platí, že Medziveriteľská zmluva sa použije v rozsahu uvedenom vyššie najmenej po dobu, počas ktorej tu bude existovať Podriadený dlh alebo Pari passu úverový dlh, alebo dlh vyplývajúci z dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu. Majitelia dlhopisov berú na vedomie, že vo veciach Zabezpečenia a/alebo pôsobnosti Agentu pre zabezpečenie majú príslušné ustanovenia Medziveriteľskej zmluvy prednosť pred týmito Podmienkami.

- (b) Ak tieto Podmienky, Zmluva s agentom pre zabezpečenie, Záložná zmluva, Medziveriteľská zmluva alebo rozhodnutie Schôdze v súlade s týmito Podmienkami výslovne neukladajú Agentovi pre zabezpečenie postupovať určitým spôsobom, Agent pre zabezpečenie je oprávnený vykonávať svoje práva a povinnosti v súvislosti so Zabezpečením podľa vlastného uváženia.
- (c) Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom alebo osobami v jeho skupine a môže nadobúdať a vlastníť Dlhopisy pre seba alebo pre svojich klientov a má nárok na súvisiacu odmenu alebo zisk.
- (d) Agent pre zabezpečenie sa môže zdržať akéhokoľvek konania, ak by to podľa jeho rozumne odôvodneného názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.
- (e) Agent pre zabezpečenie môže v špecifických prípadoch uvedených v Medziveriteľskej zmluve uskutočniť zmeny k dokumentácii Zabezpečenia aj bez súhlasu Schôdze alebo v prípadoch, v ktorých Majitelia dlhopisov neodsúhlasili predmetnú zmenu potrebným počtom hlasov, v každom prípade v súlade s Medziveriteľskou zmluvou.
- (f) Agent pre zabezpečenie je za podmienok uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie a Medziveriteľskej zmluve tiež oprávnený pri výkone svojej funkcie využívať na náklady Emitenta služby odborných poradcov a znalcov. Za výkon funkcie patrí Agentovi pre zabezpečenie zmluvná odmena a nárok na náhradu nákladov spojených s výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie je zároveň oprávnený uzatvoriť dodatok k Zmluve s agentom pre zabezpečenie v nadväznosti na zriadenie Českého dlhopisového programu.

### 6.8 Ukončenie funkcie Agentu pre zabezpečenie.

- (a) **Výpoveď Zmluvy s agentom pre zabezpečenie.** Agent pre zabezpečenie môže Zmluvu s agentom pre zabezpečenie vypovedať písomnou výpoveďou doručenou Emitentovi. Výpovedná doba je 50 dní odo dňa doručenia výpovede Emitentovi. Bez ohľadu na predchádzajúcu vetu, výpovedná doba neskončí až do dňa, než (i) dôjde k nahradeniu Agentu pre zabezpečenie Novým agentom pre zabezpečenie (tak ako je špecifikovaný nižšie) a (ii) takáto zmena je schválená Schôdzou podľa bodu (b)(iv) nižšie.
- (b) **Odvolanie Agentu pre zabezpečenie Emitentom.**

Ak:

- (i) Agent pre zabezpečenie alebo súd rozhodne o likvidácii Agentu pre zabezpečenie alebo inom spôsobe zániku bez právneho nástupcu; alebo
- (ii) Agent pre zabezpečenie nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť alebo činnosť agenta pre zabezpečenie (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútenej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.); alebo
- (iii) sa Agent pre zabezpečenie stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze; alebo
- (iv) Majitelia dlhopisov vlastiaci aspoň 5 % celkovej menovitej hodnoty príslušnej Emisie požadujú zmenu Agentu pre zabezpečenie; alebo
- (v) Agent pre bezpečnosť porušuje výkon alebo plnenie svojich práv a povinností Agentu pre zabezpečenie dlhšie ako 30 Pracovných dní a týmto porušením by mohla Majiteľom dlhopisov vzniknúť škoda; alebo
- (vi) Agent pre zabezpečenie ukončí Zmluvu s agentom pre zabezpečenie podľa Podmienky 6.8(a) alebo odstúpi od Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, alebo inak oznámi Emitentovi a Majiteľom dlhopisov svoj úmysel ukončiť činnosť Agentu pre zabezpečenie, odstúpiť od Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, vypovedať Zmluvu s agentom alebo spôsobiť ukončenie funkcie Agentu pre zabezpečenie akýmkoľvek iným spôsobom,

je Agent pre zabezpečenie povinný o týchto skutočnostiach bezodkladne písomne informovať Emitenta. Emitent je následne povinný bezodkladne zvolať v súlade s týmito Podmienkami Schôdzu za účelom rozhodovania o vymenovaní nového Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Nový agent pre zabezpečenie**). Emitent túto Schôdzu zvolá ako spoločnú schôdzu Majiteľov všetkých dlhopisov vydaných na základe Programu. V prípade ak Emitent Schôdzu nezvolá je Agent pre zabezpečenie povinný túto schôdzu zvolať bezodkladne a na náklady Emitenta. V prípade ak Agent pre zabezpečenie Schôdzu nezvolá, každý Majiteľ dlhopisov má právo zvolať Schôdzu v súlade s týmito Podmienkami a na náklady Emitenta. Odvolanie Agentu pre zabezpečenie je účinné dňom rozhodnutia o vymenovaní Nového agenta pre zabezpečenie vydaného (1) Schôdzou a (2) schôdzou majiteľov dlhopisov vo vzťahu k českým emisiám v rámci Českého dlhopisového programu (v prípade ak budú v rámci Českého dlhopisového programu vydané akékoľvek emisie dlhopisov), ak nie je v rozhodnutiach určený neskorší termín, najskôr však po splnení podmienky uvedenej v tejto vete a po doručení súhlasu Nového agenta pre zabezpečenie s jeho vymenovaním Emitentovi.

### 6.9 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

- (a) Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii alebo inom obdobnom konaní Emitenta alebo Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa dlhopisov, ktorá sa v konkurze Emitenta alebo Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielneho veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokoľvek Majiteľa dlhopisov. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z dlhopisov nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel. Pre odstránenie pochybností sa tiež Agent pre zabezpečenie v prípade potreby zaregistruje v registri partnerov verejného sektora a oznámi túto skutočnosť správcovi tak, aby sa on sám nepovažoval za osobu spriaznenú s Emitentom podľa § 9 ods. 4 Zákona o konkurze.
- (b) Každý Majiteľ dlhopisov je povinný bez zbytočného odkladu poskytnúť Agentovi pre zabezpečenie požadované informácie tak, aby Agent pre zabezpečenie mohol určiť, či je pohľadávka daného Majiteľa

dlhopisov podriadenou pohľadávkou. V prípade pochybností má Agent pre zabezpečenie právo predpokladať, že pohľadávka Majiteľa dlhopisov je podriadenou pohľadávkou.

- (c) Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom zahraničnom insolvenčnom konaní ohľadom Emitenta alebo Záložcu obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho účelne vynaloženým a preukázaným nákladom a dohodnutej odmene vo výške 2 % z výťažku z výkonu Zabezpečenia. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

### 7. Status dlhopisov

- 7.1 Dlhopisy predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta. Dlhopisy majú a budú mať medzi sebou rovnocenné (*pari passu*) postavenie a aspoň rovnocenné (*pari passu*) postavenie so všetkými súčasnými a budúcimi priamymi a podobne zabezpečenými a nepodriadenými záväzkami Emitenta, ktoré majú rovnaké postavenie v likvidácii alebo v konkurze, s výnimkou záväzkov, s ktorými sa zaobchádza prednostne podľa platných kogentných právnych predpisov. Emitent je povinný zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako.
- 7.2 Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze bude akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle článku 9 Zákona o konkurze (**záväzok voči spriaznenej osobe**) (a) v konkurze Emitenta (i) automaticky zo zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a tento záväzok voči spriaznenej osobe nebude vysporiadaný skôr, ako všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí prihlásili svoje pohľadávky, a (ii) veriteľ takého záväzku voči spriaznenej osobe nebude mať zo Zabezpečenia žiadny prospech, a (b) v reštrukturalizácii Emitenta nebude možné záväzok voči spriaznenej osobe splniť rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí prihlásili svoje pohľadávky do reštrukturalizácie Emitenta. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

### 8. Vyhlásenie a záväzok emitenta

- 8.1 Emitent vyhlasuje, že Majiteľom dlhopisov a spoločne a nerozdielne s každým Majiteľom dlhopisov aj Agentovi pre zabezpečenie dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov a príslušné úrokové výnosy (ak je to relevantné) a zaväzuje sa im zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a príslušné úrokové výnosy (ak je to relevantné) v súlade s Emisnými podmienkami.
- 8.2 Emitent sa takisto zaväzuje, že zaplatí Agentovi pre zabezpečenie ako spoločnému a nerozdielnemu veriteľovi s každým Majiteľom dlhopisov v súvislosti so všetkými peňažnými záväzkami Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi dlhopisov sumy rovnajúce sa akýmkoľvek sumám a v mene, ktoré bude Emitent dlhovať akémukoľvek Majiteľovi dlhopisov z Dlhopisov.

### 9. Zabezpečenie dlhopisov – Ručenie

- 9.1 Záväzky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručenie**) vystaveným v prospech Agentu pre zabezpečenie spoločnosťou Efimacor S.á.r.l., založenou a existujúcou podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovejvodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 40, rue de la Vallée, Luxembourg, L-2661, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanej v RCS Luxembourg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračným číslom B 113459 (ďalej len **Ručiteľ**).

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- 9.2 Podľa Ručenia sa Ručiteľ bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Emitent alebo akýkoľvek Záložca z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek zo Zabezpečených záväzkov (ako sú definované nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Agenta pre zabezpečenie zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta alebo príslušného Záložcu v súlade s Ručiteľským vyhlásením.
- 9.3 Ručenie zabezpečuje okrem iného splatenie Dlhopisov prostredníctvom Agenta pre zabezpečenie, ktorý je povinný vyplatiť výťažok z uplatnenia Ručenia v súvislosti s Dlhopismi Administrátorovi za účelom rozdelenia tohto výťažku Majiteľom dlhopisov v rozsahu nesplateného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov a podľa ustanovení Medziveriteľskej zmluvy. Zabezpečenie vo forme Ručenia sa zriaďuje v prospech Agenta pre zabezpečenie. Majitelia dlhopisov nebudú mať žiadne samostatné oprávnenie vykonávať alebo uplatňovať Ručenie alebo vykonávať akékoľvek práva alebo právomoci vyplývajúce z Ručenia, s výnimkou prostredníctvom Agenta pre zabezpečenie.
- 9.4 Ručiteľ v Ručení preberie všetky záväzky a zaväzuje sa splniť všetky povinnosti vyjadrené ako záväzky a povinnosti Ručiteľa podľa týchto Emisných podmienok.
- 9.5 Ručiteľské vyhlásenie je zahrnuté do tohto Základného prospektu prostredníctvom odkazu a je bezplatne prístupná Majiteľom dlhopisov v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.cpifincoslovakia.sk](http://www.cpifincoslovakia.sk), sekcia „Dlhopisy“ počas platnosti Základného prospektu.

## 10. Zabezpečenie dlhopisov – Záložné práva

- 10.1 Záväzky Emitenta z Dlhopisov a záväzky Ručiteľa z Ručenia sú zabezpečené nasledujúcimi záložnými právami (každé ďalej len **Záložné právo**) zriadenými nižšie uvedenými osobami (každý ďalej len **Záložca**):
- (a) zmluva o zriadení záložného práva na 542 854 843 akcií Ručiteľa v spoločnosti CPI PG (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k akciám č. 1**);
  - (b) zmluva o zriadení záložného práva na 20 940 501 akcií Ručiteľa v spoločnosti CPI PG (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k akciám č. 2** a spoločne so Zmluvou o zriadení záložného práva k akciám č. 1 ďalej len **Zmluvy o zriadení záložného práva k akciám**);
  - (c) zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam z vnútroskupinových úverov a pôžičiek poskytnutých Emitentom Ručiteľovi alebo Českému emitentovi (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam Emitenta**);
  - (d) zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam z vnútroskupinových úverov a pôžičiek poskytnutých Českým emitentom Ručiteľovi alebo Emitentovi (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam Českého Emitenta**);
  - (e) zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo zmluvy o vedení bankového účtu Emitenta vedeného v spoločnosti J&T BANKA (ďalej len **Viazaný účet Emitenta**) (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Emitenta**);
  - (f) zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo zmluvy o vedení bankového účtu Českého emitenta vedeného v spoločnosti J&T BANKA (ďalej len **Viazaný účet Českého emitenta**) (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Českého emitenta** a spoločne so Zmluvou o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Emitenta ďalej len **Zmluvy o zriadení záložného práva k viazaným účtom**);
  - (g) zmluva o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo zmluvy o vedení bankového účtu Ručiteľa vedeného v spoločnosti J&T BANKA (ďalej len **Viazaný účet Ručiteľa**) (ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Ručiteľa**),



(každý dokument o zabezpečení vyššie ďalej len **Zmluva o zriadení záložného práva**, každé záložné právo aj ako **Zabezpečenie záložnými právami** a Zabezpečenie záložnými právami spoločne s Ručením ako **Zabezpečenie**).

Emitent je povinný uzatvoriť resp. zabezpečiť uzatvorenie Zmlúv o zriadení záložného práva v súlade s medziveriteľskou zmluvou (ďalej len **Medziveriteľská zmluva**), ktorú Agent pre zabezpečenie uzatvorí okrem iného vo vzťahu k uplatňovaniu a výkonu práv a povinností z Dlhopisov a dlhovej dokumentácie, Zabezpečenia záložnými právami, Zmlúv o zriadení záložného práva s (i) vybranými veriteľmi Emitenta, Ručiteľa alebo Českého emitenta alebo (ii) oprávneným zástupcom (zástupcami) takého veriteľa alebo veriteľov (ďalej len **Zabezpečení veriteľa**) tak, aby príslušné Zabezpečenie záložnými právami vzniklo v lehotách uvedených v Podmienke 10.3. Medziveriteľská zmluva môže upravovať podmienky pre výkon Zabezpečenia a použitie akéhokoľvek výťažku zo Zabezpečenia, a to vrátane prípadných podmienok alebo obmedzení takého výkonu. Medziveriteľská zmluva bude samostatnou zmluvou.

Emitent zároveň zabezpečí, že každý príslušný Záložca bude Zabezpečenie záložnými právami udržiavať v plnom rozsahu v súlade so Zmluvami o zriadení záložného práva, Medziveriteľskou zmluvou, týmito Podmienkami a Zmluvou s agentom pre zabezpečenie až do okamžiku splnenie všetkých záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov alebo iných zabezpečených záväzkov podľa Zabezpečenia záložnými právami.

10.2 Každé Záložné právo zabezpečuje okrem iného splatenie Dlhopisov prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie, ktorý je povinný vyplatiť výťažok z výkonu Záložného práva v súvislosti s Dlhopismi Administrátorovi za účelom rozdelenia tohto výťažku Majiteľom dlhopisov v rozsahu nesplateného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov a podľa ustanovení Medziveriteľskej zmluvy. Zabezpečenie záložnými právami sa zriaďuje v prospech Agentu pre zabezpečenie. Majitelia dlhopisov nebudú mať žiadne samostatné oprávnenie vykonávať alebo uplatňovať ktorokoľvek zo Záložných práv alebo vykonávať akékoľvek práva alebo oprávnenie z ktorejkoľvek Zmluvy o zriadení záložného práva, s výnimkou prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie.

10.3 Zmluvy o zriadení záložného práva budú uzavreté najneskôr v deň Dátumu emisie pre prvé Dlhopisy vydávané v rámci Programu s výnimkou (i) zmlúv špecifikovaných v bode (c) a (d) Podmienky 10.1 vyššie, ktoré budú uzatvorené najneskôr v deň poskytnutia príslušných vnútrogrupinových pohľadávok Emitentom alebo Českým emitentom, (ii) zmluvy špecifikovanej v bode (e) Podmienky 10.1 vyššie, ktorú zmluvné strany uzatvoria do 60 dní od Dátumu emisie pre prvé Dlhopisy vydávané v rámci Programu, (iii) zmluvy špecifikovanej v bode (f), ktorú zmluvné strany uzatvoria do 60 dní od dátumu emisie pre prvé dlhopisy vydávané v rámci Českého dlhopisového programu alebo do 5 Pracovných dní odo dňa zriadenia takého bankového účtu v prípade ak bude tento bankový účet zriadený neskôr ako 60 dní od dátumu emisie pre prvé dlhopisy vydávané v rámci Českého dlhopisového programu, a zmluvy špecifikovanej v bode (g), ktorú zmluvné strany uzatvoria do 5 Pracovných dní odo dňa zriadenia takého bankového účtu.

Kópia každej Zmluvy o zriadení záložného práva (v platnom znení) a Medziveriteľskej zmluvy (po jej uzavretí) bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom dlhopisov po predchádzajúcom ohlásení počas bežných prevádzkových hodín v Určenej prevádzkarni.

10.4 Pokiaľ Zabezpečenie záložnými právami nevzniklo spôsobom uvedeným v Podmienke 10.3 vyššie, alebo pokiaľ dôjde k čiastočnému alebo úplnému zániku Zabezpečenia záložnými právami v rozpore s týmito Podmienkami, Emitent je povinný o tejto skutočnosti informovať Agentu pre zabezpečenie do 10 Pracovných dní. Pokiaľ Emitent nevykoná nápravu do 10 dní od informovania Agentu pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety, je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu (tak ako je definovaná v Podmienke 21) v lehotách uvedených v týchto Podmienkach. Emitent na Schôdzi túto skutočnosť odôvodní a Schôdza následne jednoduchou väčšinou prítomných Majiteľov dlhopisov rozhodne o ďalšom postupe, vrátane prípadného predĺženia lehoty k zriadeniu alebo vzniku Zabezpečenia záložnými právami, stanovenia lehoty k zriadeniu alebo vzniku iného zabezpečenia v prospech Majiteľov dlhopisov, resp. Agentu pre zabezpečenie ako spoločného zástupcu Majiteľov dlhopisov (pokiaľ je to v súlade s Medziveriteľskou zmluvou), alebo stanovenia predčasnej splatnosti, ak do dňa konania takej Schôdze nedôjde ku vzniku Zabezpečenia záložnými právami.

10.5 Agent pre zabezpečenie bude vo vzťahu k Zmluve o zriadení záložného práva k akciám č. 1, ktorá sa riadi právom Luxemburského veľkovoľvodstva (ďalej len **Luxemburské dokumenty o zabezpečení**), a zabezpečeniu, ktoré bolo alebo má byť zriadené na ich základe (ďalej len **Luxemburské zabezpečenie**) na účely zriadenia, držby a výkonu tohto Luxemburského zabezpečenia podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva konať ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým Majiteľom dlhopisov, pokiaľ ide o všetky peňažné záväzky Emitenta z Dlhopisov, voči tomuto Majiteľovi dlhopisov a Luxemburské dokumenty o zabezpečení budú uzatvorené v rámci konceptu spoločného a nerozdielneho veriteľstva v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov.

### 11. Zabezpečenie dlhopisov – spoločné ustanovenia

- 11.1 Každý Majiteľ dlhopisov na základe nadobudnutia akéhokoľvek Dlhopisu (či už prostredníctvom upísania, nákupu alebo iného nadobudnutia Dlhopisu) výslovne súhlasí:
- (a) s tým, že Zabezpečenie zabezpečí nielen záväzky Emitenta z týchto Dlhopisov, ale aj (i) záväzky Emitenta z akejkolvek inej Emisie v rámci Programu, ako aj (ii) pari passu záväzky Českého emitenta zo všetkých ním vydaných dlhopisov v rámci Českého dlhopisového programu; a (iii) pari passu záväzky Emitenta, Ručiteľa alebo Českého emitenta z Hedžingu; (iv) záväzky Ručiteľa (podriadené záväzkom z týchto Dlhopisov) v rozsahu predpokladanom a povolenom v Medziveriteľskej zmluve v súvislosti s Podriadeným Dlhom, (v) pari passu záväzky Ručiteľa z týchto Dlhopisov (resp. Ručenia) v rozsahu predpokladanom a povolenom v Medziveriteľskej zmluve a (vi) pari passu záväzky Ručiteľa z Pari passu úverového dlhu;
  - (b) s tým, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa ohľadom akýchkoľvek peňažných záväzkov Emitenta z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti;
  - (c) s tým, že Agent pre zabezpečenie vykonáva všetky práva, právomoci a oprávnenia vyplývajúce zo Zákona o dlhopisoch a týchto Emisných podmienok ako spoločný zástupca Majiteľov dlhopisov ohľadom Zabezpečenia, vrátane výkonu akýchkoľvek práv Agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k akejkolvek držbe, zriadeniu, výkonu, zmene a doplnení, modifikácii, rozhodovaniu alebo zániku alebo vzdania sa akýchkoľvek práv vo vzťahu k Zabezpečeniu, Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a (po jej uzavretí) Medziveriteľskej zmluvy;
  - (d) s uzavretím a záväznosťou každej Zmluvy o zriadení záložného práva a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a (po jej uzavretí) Medziveriteľskej zmluvy;
  - (e) s tým, že na výkon Zabezpečenia záložnými právami nebude v žiadnom prípade samostatne oprávnený a že na výkon takého Zabezpečenia je výlučne oprávnený Agent pre zabezpečenie;
  - (f) s tým, že začatie a uskutočňovanie výkonu akéhokoľvek Zabezpečenia a rozdeľovanie akéhokoľvek výťažku z výkonu akéhokoľvek Zabezpečenia bude (po jej uzavretí) vždy predmetom Medziveriteľskej zmluvy a bude vykonané v súlade s Medziveriteľskou zmluvou a že Medziveriteľská zmluva je spolu s Ručením a každou Zmluvou o zriadení záložného práva, zmluvou, ktorá sa považuje za zmluvu resp. dokument, ktorým sa dohodlo zabezpečenie, v súlade s § 20b Zákona o dlhopisoch;
  - (g) s tým, že podľa Medziveriteľskej zmluvy (po jej uzavretí) a jej ustanovení na pokyn príslušnej väčšiny veriteľov určenej v súlade s Medziveriteľskou zmluvou:
    - i. môže byť Agentovi pre zabezpečenie zabránené alebo nebude oprávnený vykonať akékoľvek Zabezpečenie, aj keď budú splnené podmienky alebo dané pokyny Schôdze pre výkon Zabezpečenia Dlhopisov; a
    - ii. môže byť Agent pre zabezpečenie oprávnený alebo povinný vykonať akékoľvek Zabezpečenie, aj keď nebudú splnené podmienky alebo dané pokyny Schôdze pre výkon Zabezpečenia Dlhopisov;

- (h) vo vzťahu k Luxemburským dokumentom o zabezpečení a Luxemburskému zabezpečeniu: na účely zriadenia, registrácie, vzniku a zabezpečenia trvalej platnosti Luxemburského zabezpečenia, v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva (alebo v rozsahu aplikovateľnom na aktíva nachádzajúce sa v Luxemburskom veľkovoľvodstve, v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva), s tým že Agent pre zabezpečenie a každý z Majiteľov dlhopisov je individuálne spoločný a nerozdielny veriteľ v súvislosti so všetkými peňažnými záväzkami Emitenta vyplývajúcimi z Dlhopisov; že Agent pre zabezpečenie je oprávnený zaregistrovať na svoje vlastné meno vo všetkých príslušných registroch akékoľvek zabezpečenie vytvorené alebo o ktorom bude existovať domnienka, že bolo vytvorené, niektorým z Luxemburských dokumentov o zabezpečení, a bude mať nezávislé právo požadovať úplné plnenie od Ručiteľa a každého príslušného Záložcu akýchkoľvek peňažných záväzkov zabezpečených zabezpečením podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva v deň ich splatnosti; a
- (i) bez toho, aby bola dotknutá zodpovednosť ktoréhokoľvek Záložcu za informácie poskytnuté ním alebo v jeho mene v súvislosti s akoukoľvek Zmluvou o zriadení záložného práva, každý Majiteľ dlhopisov potvrdzuje Agentovi pre zabezpečenie, že bol a naďalej bude výhradne zodpovedný za vykonanie vlastného nezávislého hodnotenia a vyšetrovania všetkých rizík vyplývajúcich z akéhokoľvek dokumentu vo vzťahu k Zabezpečeniu alebo v súvislosti s ním, vrátane, ale nie výlučne: (a) finančnú situáciu, postavenie a povahu každého člena Skupiny; (b) zákonnosť, platnosť, účinnosť, primeranosť alebo vymožiteľnosť akejkoľvek Zmluvy o zriadení záložného práva, Zabezpečenia a akejkoľvek inej dohody, dojednania alebo dokumentu uzavretých, vyhotovených alebo vykonaných v očakávaní, na základe alebo v súvislosti s akoukoľvek Zmluvou o zriadení záložného práva alebo Zabezpečením; (c) či má príslušný Majiteľ dlhopisov regresné právo voči ktorejkoľvek strane alebo akémukoľvek jej príslušnému majetku podľa alebo v súvislosti s akoukoľvek Zmluvou o zriadení záložného práva, Zabezpečením, transakciami predpokladanými v Zmluvách o zriadení záložného práva alebo akoukoľvek inou dohodou, dojednaním alebo dokumentom uzavretým, vyhotoveným alebo vykonaným v očakávaní, v rámci alebo v súvislosti s akoukoľvek Zmluvou o zriadení záložného práva alebo Zabezpečením; (d) primeranosť, presnosť a/alebo úplnosť akýchkoľvek informácií poskytnutých Agentom pre zabezpečenie, ktoroukoľvek stranou alebo akoukoľvek inou osobou v rámci alebo v súvislosti s akoukoľvek Zmluvou o zriadení záložného práva alebo Zabezpečením, transakciami zamýšľanými v akejkoľvek Zmluve o zriadení záložného práva alebo akejkoľvek inej dohode, dojednaní alebo dokumente uzavretom, vyhotovenom v očakávaní, v rámci alebo v súvislosti s akoukoľvek Zmluvou o zriadení záložného práva; a (e) právo alebo titul akejkoľvek osoby alebo na hodnotu alebo dostatočnosť ktorejkoľvek časti majetku, ktorý je predmetom Zabezpečenia, priority akéhokoľvek Zabezpečenia alebo existenciu akéhokoľvek Zabezpečenia ovplyvňujúceho majetok, ktorý je predmetom Zabezpečenia.

11.2 Vzťah medzi Emitentom, Ručiteľom, každým Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s akýmkoľvek prípadným výkonom Zabezpečenia v prospech Majiteľov dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Zabezpečeniu je okrem iného upravený Zmluvou s agentom pre zabezpečenie. Kópia Zmluvy s agentom pre zabezpečenie bude k dispozícii Majiteľom dlhopisov k nahliadnutiu po predchádzajúcom ohlásení počas bežnej prevádzkovej doby v Určenej prevádzkarni.

11.3 Zabezpečené záväzky (alebo prípadne zabezpečené dlhy) sú definované v Ručení a každej Zmluve o zriadení záložného práva a zahŕňajú okrem iného všetky súčasné a budúce, podmienené aj nepodmienené peňažné záväzky Emitenta a akéhokoľvek Záložcu v súvislosti s Dlhopismi a/alebo s akoukoľvek Záložnou zmluvou, najmä istina Dlhopisov a akýkoľvek úrok, úrok z omeškania, náklady, výdavky a akékoľvek ďalšie príslušenstvá alebo ich časti, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi a/alebo s akoukoľvek Záložnou zmluvou, voči Agentovi pre zabezpečenie (ako spoločnému a nerozdielnemu veriteľovi s každým jednotlivým Majiteľom dlhopisov v súvislosti s akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi dlhopisov a spoločnému zástupcovi Majiteľov dlhopisov), v každom prípade bez dvojitého započítania (ďalej len **Zabezpečené záväzky**).

11.4 Emitent je povinný zabezpečiť, že Ručiteľ a každý Záložca budú riadne udržiavať Zabezpečenie v plnom rozsahu, pokiaľ nebudú splnené všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- 11.5 Agent pre zabezpečenie ako spoločný a nerozdielny veriteľ a/alebo spoločný zástupca s každým jednotlivým Majiteľom dlhopisov (v súvislosti s akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi dlhopisov) je oprávnený požadovať od Emitenta zaplatenie akejkoľvek sumy, ktorú je Emitent povinný zaplatiť ktorémukoľvek Majiteľovi dlhopisov v súvislosti s akýmkoľvek peňažnými záväzkami Emitenta z Dlhopisov, a to aj v súvislosti s ich vymáhaním prostredníctvom výkonu Zabezpečenia. V dôsledku toho sú všetci Majitelia dlhopisov povinní uplatňovať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi z Dlhopisov výkonom Zabezpečenia) iba v spolupráci s Agentom pre zabezpečenie a prostredníctvom neho.
- 11.6 **Výkon.** Ak nastane Prípád neplnenia záväzkov a, aby sa predišlo pochybnostiam, uplynula príslušná lehota na nápravu a následne Schôdza rozhodne (i) o uplatnení práva požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov a (ii) o výkone Zabezpečenia v súlade s Emisnými podmienkami, Agent pre zabezpečenie je povinný uplatniť práva z Ručenia v súlade s jeho podmienkami a (po jej uzavretí) v súlade s podmienkami Medziveriteľskej zmluvy.
- 11.7 Ak Ručiteľ neposkytne dostatočné plnenie a v dôsledku toho nebudú z Ručenia v plnej miere uspokojené Zabezpečené záväzky, Agent pre zabezpečenie je povinný vykonať Zabezpečenie záložnými právami, podľa vlastného uváženia, a to úplne alebo čiastočne, v akomkoľvek poradí a akýmkoľvek spôsobom, ktorý povoľujú podmienky stanovené v Zmluvách o zriadení záložného práva, (po jej uzavretí) Medziveriteľskej zmluve a platných právnych predpisoch.
- 11.8 Agent pre zabezpečenie nepodnikne (a nebude mať žiadnu povinnosť podniknúť) žiadne kroky podľa Podmienok 11.6 a 11.7, ak by také kroky neboli v súlade s Medziveriteľskou zmluvou.
- 11.9 V každom prípade prevedie Agent pre zabezpečenie výťažok z výkonu Zabezpečenia v súvislosti s Dlhopismi bez zbytočného odkladu na účet Administrátora za účelom jeho rozdelenia Majiteľom dlhopisov v súlade s Medziveriteľskou zmluvou (po jej uzavretí) a týmito Emisnými podmienkami, po odpočítaní (i) jeho nákladov na výkon, (ii) ostatných nákladov a poplatkov vyžadovaných kogentnými ustanoveniami právnych predpisov upravujúcich Zabezpečenie, a (iii) odmeny vo výške 2 % z výťažku z výkonu Zabezpečenia záložnými právami. Platba sumy podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi znamená, že Agent pre zabezpečenie splnil svoju povinnosť voči Majiteľom dlhopisov vo vzťahu k takto vyplatennej sume a Majitelia dlhopisov nie sú oprávnení v súvislosti s touto vyplatenou sumou uplatňovať ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.
- 11.10 Agent pre zabezpečenie je povinný informovať Majiteľov dlhopisov o priebehu výkonu Zabezpečenia a o obsahu všetkých podstatných informácií alebo dokumentov, ktoré prijal alebo vypracoval v súvislosti s výkonom Zabezpečenia, a to spôsobom stanoveným v príslušnom rozhodnutí Schôdze.
- 11.11 **Rozdelenia Majiteľom dlhopisov.** Ak výťažok z výkonu Zabezpečenia (berúc do úvahy akékoľvek rozdelenia iným veriteľom ako Majiteľom dlhopisov podľa Medziveriteľskej zmluvy) nebude dostatočný na zaplatenie všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia dlhopisov uspokojení z výťažku z výkonu Zabezpečenia na pomernom základe a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov sa bude voči Emitentovi ďalej vymáhať v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto uspokojení z výťažku nie je Agent pre zabezpečenie povinný uhradiť žiadnemu Majiteľovi dlhopisov nič viac, než ako vyplýva z § 515 Občianskeho zákonníka. Akýkoľvek prebytok, ktorý vznikne z výťažku z výkonu Zabezpečenia záložnými právami (berúc do úvahy akékoľvek rozdelenie veriteľom iným ako Majiteľom dlhopisov podľa Medziveriteľskej zmluvy), sa bez zbytočného odkladu vráti príslušnému Záložcovi alebo osobe ním určenej, v prípade ak príslušné ustanovenia Medziveriteľskej zmluvy neurčujú inak.
- 11.12 Agent pre zabezpečenie je povinný evidovať všetky finančné prostriedky prijaté Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s výkonom Zabezpečenia, vrátane výťažku zo Zabezpečenia (vrátane všetkého výťažku získaného v konkurznom konaní), oddelene od jeho ostatného majetku, a nie je oprávnený disponovať s nimi, s výnimkou platieb podľa tejto Podmienky 11.9. Agent pre zabezpečenie nie je povinný prijaté prostriedky úročiť.

- 11.13 **Zánik po splatení.** Ak voči žiadnemu Majiteľovi dlhopisov neexistuje žiadny nevyrovnaný peňažný záväzok Emitenta z Dlhopisov a (i) nie je to v rozpore s ustanoveniami Medziveriteľskej zmluvy a (ii) sú splnené požiadavky pre takéto uvoľnenie vyplývajúce z (1) emisných podmienok dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu (v prípade ak budú v rámci Českého dlhopisového programu akékoľvek dlhopisy vydané) a (2) Úverovej zmluvy Ručiteľa, Agent pre zabezpečenie vystaví na základe písomnej žiadosti Emitenta alebo Ručiteľa alebo Záložcu vzdanie sa konkrétneho Záložného práva alebo potvrdenie o zániku Ručenia alebo Záložného práva, a to do desiatich (10) Pracovných dní, a toto potvrdenie alebo vzdanie sa práva bude doručené Ručiteľovi alebo príslušnému Záložcovi bez zbytočného odkladu. Agent pre zabezpečenie poskytne Emitentovi a/alebo príslušnému Záložcovi zabezpečujúcemu výmaz Záložného práva primerane potrebnú súčinnosť na účely výmazu Záložného práva z príslušného registra.
- 11.14 **Povinnosť uvoľniť v špecifických prípadoch.** Emitent môže písomne požiadať Agenta pre zabezpečenie o uvoľnenie Zabezpečenia nad určitým počtom akcií v CPI PG za predpokladu, že:
- (a) Emitent doručí Agentovi pre zabezpečenie písomnú žiadosť, v ktorej uvedie počet akcií v CPI PG, ktoré majú byť týmto spôsobom uvoľnené (ďalej len **Uvoľnené akcie**) a ktoré obsahuje výpočet preukazujúci splnenie podmienok uvedených v odsekoch (e) a (f) nižšie, a ktoré obsahuje aj písomné potvrdenie podpísané štatutárnym zástupcom Emitenta, v ktorom sa uvádza, že podmienky uvedené v odsekoch (b) až (f) nižšie v súvislosti s navrhovaným uvoľnením Uvoľnených akcií sú splnené;
  - (b) súhrnná menovitá hodnota (i) Dlhopisov vydaných v rámci Programu splatených Emitentom, (ii) dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu splatených Českým emitentom, a hodnota splatenia *Pari passu* úverového dlhu Ručiteľom je najmenej 10 miliónov EUR (alebo ekvivalent v akejkoľvek inej mene) pri prvej takejto žiadosti (pričom pri každej ďalšej žiadosti platí, že súhrnná menovitá hodnota v zmysle vyššie uvedeného je najmenej 10 miliónov EUR od predchádzajúcej žiadosti);
  - (c) neexistuje žiadna nesplatená suma Podriadeného Dlhu a príslušní veritelia už nie sú povinní poskytnúť Ručiteľovi úverové plnenie v súvislosti s Podriadením Dlhom;
  - (d) (i) nenastala žiadna Akcelerácia, (ii) nenastalo žiadne rozhodnutie o výkone Zabezpečenia záložnými právami Agentom pre zabezpečenie alebo (iii) nenastal žiadny Prípado neplnenia záväzkov, ktorý by pretrvával;
  - (e) bezprostredne po uvoľnení Uvoľnených akcií bude Pomer LTV (ako je definovaný nižšie) nižší ako 37,5 % (pri testovaní zo zverejnených účtovných závierok nie starších ako 4 mesiace);
  - (f) bezprostredne po uvoľnení Uvoľnených akcií bude Pro Rata Pomer LTV (ako je definovaný nižšie) nižší ako 70 % (pri testovaní zo zverejnených účtovných závierok nie starších ako 4 mesiace); a
  - (g) takéto uvoľnenie (i) nie je v rozpore s ustanoveniami Medziveriteľskej zmluvy a (ii) sú splnené požiadavky pre takéto uvoľnenie vyplývajúce z (1) emisných podmienok dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu (v prípade ak budú v rámci Českého dlhopisového programu akékoľvek dlhopisy vydané) a (2) Úverovej zmluvy Ručiteľa.

Ak sú podmienky uvedené v odsekoch (a) až (g) vyššie splnené k spokojnosti Agenta pre zabezpečenie, Agent pre zabezpečenie vykoná všetky kroky potrebné na uvoľnenie Zabezpečenia záložnými právami vo vzťahu k Uvoľneným akciám, vrátane vykonania akejkoľvek dohody o uvoľnení a ukončení.

- 11.15 Agent pre zabezpečenie bude mať voči Majiteľom dlhopisov výhradne tie povinnosti, ktoré sú uvedené v tomto dokumente, v Zmluve s agentom pre zabezpečenie a v Medziveriteľskej zmluve. Agent pre zabezpečenie nemá voči Majiteľom dlhopisov žiadne povinnosti ako komisionár, mandatár, splnomocnenec ani poradca. Agent pre zabezpečenie súhlasí so svojimi právami a povinnosťami stanovenými v tomto dokumente uzavretím Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majitelia dlhopisov sú oprávnení domáhať sa svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak, ako sú definované v tomto dokumente, v súlade s príslušnými ustanoveniami týkajúcimi sa

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

zmlúv uzavretých v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení Zákona o dlhopisoch.

- 11.16 Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi dlhopisov za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie konať, ibaže by vyplynulo z hrubej nedbanlivosti alebo úmyselného porušenia. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, každý Majiteľ dlhopisov súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak zodpovedá za škodu podľa predchádzajúcej vety) je povinný nahradiť iba skutočnú škodu a nie ušlý zisk.
- 11.17 Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani skúmať, či došlo k Prípadu neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu Emitentom v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie sa nebude považovať za osobu, ktorá má vedomosť o nastaní Prípade neplnenia záväzkov, pokiaľ mu táto skutočnosť nebola oznámená v súlade s týmito Emisnými podmienkami. Agent pre zabezpečenie nenesie zodpovednosť za žiadne oneskorenie (alebo jeho následky) s pripísaním akejkoľvek sumy na účet, ktorú je podľa tohto dokumentu povinný poukázať, ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky požadované úkony v najkratšom možnom čase, aby splnil požiadavky vyplývajúce z nariadení a postupov príslušného platobného systému, ktorý na tento účel používa Agent pre zabezpečenie.
- 11.18 Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom alebo ktorýmkoľvek Záložcom (vrátane poskytovania úverov a súvisiacich činností), môže nadobúdať a držať Dlhopisy vo svojom vlastnom mene a na vlastný účet alebo pre svojich klientov a má nárok na súvisiace protiplnenie alebo zisky.
- 11.19 Agent pre zabezpečenie sa môže zdržať akéhokoľvek úkonu alebo konania, ak by takýto úkon alebo konanie podľa jeho názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.
- 11.20 **Viazaný účet.** Emitent sa zaväzuje, že zriadi osobitný fond predstavujúci prostriedky na Viazanom účte Emitenta vedenom v J&T BANKA za účelom dodržiavania hodnoty Pomeru LTV, Pro Rata Pomeru LTV, uskutočneniu Nápravy a realizácie Nakladania (ako sú tieto pojmy definované nižšie). Prostriedky na Viazanom účte Emitenta bude spravovať na základne osobitnej zmluvy J&T Banka ako banka, ktorá vedie Viazaný účet Emitenta.

Ručiteľ je oprávnený zriadiť osobitný fond predstavujúci prostriedky na Viazanom účte Ručiteľa (Viazaný účet Ručiteľa spoločne s Viazaným účtom Emitenta ďalej len **Viazané účty** a každý samostatne **Viazaný účet**) vedený v J&T BANKA. Ustanovenie predchádzajúceho odseku sa obdobne vzťahuje aj na Viazaný účet Ručiteľa.

- 11.21 **Uvoľnenie prostriedkov z Viazaného účtu.** Prostriedky uložené na Viazanom účte môžu byť použité k (i) úhrade úrokových výnosov z Dlhopisov alebo mimoriadneho výnosu Dlhopisov podľa Podmienky 15.2 alebo 15.3 k príslušnému Dňu výplaty, (ii) úhrade menovitých hodnôt Dlhopisov splatných ku Dňu konečnej splatnosti alebo ku Dňu predčasného splatenia, alebo (iii) obsluhu alebo splateniu Pari passu úverového dlhu, alebo (iv) obsluhu alebo splateniu dlhopisov Českého emitenta vydaných v rámci Českého dlhopisového programu.

Emitent a Ručiteľ sú ďalej oprávnení previesť z príslušného Viazaného účtu finančné prostriedky na ňom uložené, alebo ich časť, výlučne na Viazaný účet Emitenta, Viazaný účet Ručiteľa alebo Viazaný účet Českého emitenta.

Agent pre zabezpečenie sa zaviazal a je oprávnený poskytnúť Emitentovi akúkoľvek nevyhnutnú súčinnosť, vrátane vydania potvrdení či iných dokumentov k tomu, aby mohli byť finančné prostriedky v príslušnej výške prevedené z príslušného Viazaného účtu.

## 12. Finančný záväzok týkajúci sa pomeru dlhu k hodnote (Pomer LTV)

- 12.1 Pokiaľ nebudú úplne splnené všetky záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, aby Pomer LTV (tak ako je definovaný nižšie v Podmienke 25.1), bol nižší ako 50%.
- 12.2 Pokiaľ nebudú úplne splnené všetky záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, aby Pro Rata Pomer LTV (tak ako je definovaný nižšie v Podmienke 25.1), bol nižší ako 80%.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- 12.3 Bezodkladne po tom, čo sa Emitent dozvie alebo (ak by konal s náležitou starostlivosťou) sa Emitent mal dozvedieť, že Pomer LTV nebol v súlade s Podmienkou 12.1 alebo Pro Rata Pomer LTV nebol v súlade s Podmienkou 12.2, musí túto skutočnosť oznámiť Administrátorovi, Agentovi pre zabezpečenie a Majiteľom dlhopisov.
- 12.4 **Náprava Pomeru LTV a Pro Rata Pomeru LTV.** Do 10 Pracovných dní od oznámenia Emitenta podľa predchádzajúceho bodu môže Ručiteľ alebo v prípade podľa odseku (b) nižšie iná osoba vykonať alebo zabezpečiť nápravu Pomeru LTV alebo Pro Rata Pomeru LTV (ak je to relevantné) prevedením relevantnej čiastky na Viazaný účet Emitenta alebo Viazaný účet Českého emitenta, alebo Viazaný účet Ručiteľa, ktorý je predmetom záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie, a to nasledovným spôsobom:
- (a) zvýšením základného imania Emitenta alebo Českého emitenta peňažným vkladom;
  - (b) poskytnutím úveru alebo pôžičky Emitentovi, Českému emitentovi alebo Ručiteľovi, podriadeným záväzkom z Dlhopisov alebo Ručenia (podľa okolností) alebo záväzkom z dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu; alebo
  - (c) zriadením Zabezpečenia záložnými právami k ďalším akciám Ručiteľa v CPI PG na základe zmluvy o zriadení záložného práva k akciám medzi Ručiteľom ako záložcom a Agentom pre zabezpečenie ako záložným veriteľom, v podstatných náležitostiach zodpovedajúcej zmluve o zriadení záložného práva k akciám uzatvorenej podľa Podmienky 11.1,

(odseky (a) až (c) ďalej len **Náprava**), tak aby v jeho dôsledku Pomer LTV, respektíve Pro Rata Pomer LTV po započítaní Nápravy na pro forma báze bol menší ako hodnota uvedená v Podmienke 12.1 respektíve v Podmienke 12.2, pričom

- (i) v prípade odsekov (a) alebo (b) vyššie, prostriedky získané v rámci Nápravy Emitentom musia byť uložené na Viazaný účet Emitenta a prostriedky získané v rámci Nápravy Českým emitentom musia byť uložené na Viazaný účet Českého emitenta a prostriedky získané Ručiteľom musia byť uložené na Viazaný účet Ručiteľa; a
- (ii) v prípade odseku (b) vyššie pristúpi poskytovateľ podriadeného dlhu ako podriadený veriteľ k Dohode o podriadenosti alebo iným spôsobom uspokojivým pre Agentu pre zabezpečenie zabezpečí podriadenie svojich pohľadávok pohľadávkam z Dlhopisov alebo Ručenia.

Do 10 Pracovných dní odo dňa, kedy sa Emitent dozvedel alebo (ak by konal s náležitou starostlivosťou) sa mal dozvedieť o porušení finančného záväzku v Podmienke 12.1 alebo Podmienke 12.2 (ak je to relevantné) a oznámil dané porušenie Majiteľom dlhopisov a Agentovi pre zabezpečenie, je Emitent povinný preukázať Nápravu Pomeru LTV alebo Pro Rata Pomeru LTV (ak je to relevantné) Majiteľom dlhopisov a Agentovi pre zabezpečenie a zverejniť ju v rovnakej lehote spôsobom uvedeným v Podmienke 23 spolu s uvedením zvoleného spôsobu Nápravy a potvrdením vydaným osobami oprávnenými konať v mene Emitenta v rozsahu, že Pomer LTV alebo Pro Rata Pomer LTV (ak je to relevantné) po Náprave splňa úroveň stanovenú v tejto Podmienke 12.1 alebo Podmienke 12.2, pričom sa uvedú aj hodnoty Pomeru LTV a Pro Rata Pomeru LTV po Náprave.

Pri výpočte Pomeru LTV a Pro Rata Pomeru LTV po zohľadnení Nápravy budú finančné prostriedky poskytnuté podľa odseku (a) alebo (b) vyššie pripočítané k Hodnote Zabezpečených akcií CPI PG a v prípade zriadenia Zabezpečenia záložnými právami k akciám Ručiteľa v CPI PG podľa odseku (c) vyššie bude prepočítaná Hodnota Zabezpečených akcií CPI PG tak, aby bolo zohľadnené zriadenie Zabezpečenia záložnými právami k akciám Ručiteľa zabezpečených podľa odseku (c) vyššie.

V prípade ak nie je vykonaná riadna Náprava a uskutočnenie riadnej Nápravy nie je riadne oznámené Majiteľom dlhopisov a Agentovi pre zabezpečenie spôsobom uvedeným vyššie, nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa Podmienky 18.1.

### 13. Iné záväzky

Emitent bude až do úplného splnenia všetkých záväzkov z Dlhopisov dodržiavať nasledujúce povinnosti a zabezpečiť, aby každá príslušná osoba určená nižšie dodržiavala povinnosti vyjadrené ako záväzky tejto osoby:

#### 13.1 Zákaz poskytnúť zabezpečenie.

Pokiaľ akýkoľvek zo záväzkov z Dlhopisov zostane nesplatený, Emitent nezriadi ani neumožní zriadenie a zaväzuje sa zabezpečiť, že Ručiteľ nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho Iného zabezpečenia vo vzťahu k Finančnému zadlženiu, ktoré by úplne alebo čiastočne obmedzovalo práva Emitenta alebo práva Ručiteľa k svojim súčasným alebo budúcim majetkom alebo príjmom.

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na akékoľvek zabezpečenie, ktoré:

- (a) existuje k dátumu Základného prospektu;
- (b) je viaznuce alebo vznikajúce na majetku Emitenta alebo Ručiteľa v súvislosti s Hedžingom v rozsahu predpokladanom a povolenom podľa Medziveriteľskej zmluvy;
- (c) je viaznuce alebo vznikajúce na majetku Emitenta alebo Ručiteľa v súvislosti s Podriadeným dlhom v rozsahu predpokladanom a povolenom podľa Medziveriteľskej zmluvy;
- (d) je viaznuce alebo vznikajúce na majetku Emitenta alebo Ručiteľa v súvislosti s Pari passu úverovým dlhom v rozsahu predpokladanom a povolenom podľa Medziveriteľskej zmluvy;
- (e) je viaznuce alebo vznikajúce na majetku Emitenta alebo Ručiteľa za účelom financovania predčasného a/alebo riadneho splatenia všetkých záväzkov z Dlhopisov vydaných v rámci tohto Programu a všetkých záväzkov z dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu (ak sú v rámci Českého dlhopsiového programu vydané akékoľvek dlhopisy);
- (f) je vznikajúce alebo vzniklo na základe súdneho, rozhodcovského alebo správneho rozhodnutia, pokiaľ Emitent alebo Ručiteľ v príslušnom konaní vystupoval aktívne a v dobre viere chránil svoje záujmy;
- (g) vzniklo alebo má vzniknúť za účelom zabezpečenia Dlhopisov alebo dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu.

13.2 **Obmedzenie nakladania s majetkom.** Pokiaľ to nie je povolené v zmysle Podmienky 13.3, Emitent sa zaväzuje a zabezpečuje, že ani on, ani Ručiteľ, pred úplným splatením všetkých svojich záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov nepredá, neinvestuje do základného alebo iného imania inej spoločnosti, neprenajme, neprevedie alebo inak nenaloží s jeho majetkom v rámci jednej alebo viacerých transakcií, ktorý zároveň tvorí predmet Zabezpečenia (vrátane vnútrogrupinových pohľadávok) (ďalej len **Nakladanie**).

13.3 **Nakladanie s predmetom Zabezpečenia.** Emitent alebo Ručiteľ môže vykonať Nakladanie s akýmkoľvek majetkom, ktorý je predmetom Zabezpečenia za predpokladu, že Nakladanie predstavuje:

- (a) predaj alebo iné nakladanie s akciami v CPI PG, pričom kupujúcim bude samotná spoločnosť CPI PG, za nasledujúcich podmienok:
  - (i) Nakladanie je vykonané za účelom úplného alebo čiastočného splatenia Dlhopisov, dlhopisov Českého emitenta vydaných v rámci Českého dlhopisového programu alebo výplaty ich úrokových výnosov, alebo úplného alebo čiastočného splatenia Pari passu dlhu;
  - (ii) bezprostredne pred takým Nakladaním neexistuje Prípád neplnenia záväzkov, Prípád neplnenia záväzkov ani nenastane ani nehrozí, že nastane v dôsledku takého Nakladania;



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- (iii) hodnota Pomeru LTV a hodnota Pro Rata Pomeru LTV bezprostredne po takom Nakladaní nebude vyššia ako hodnota Pomeru LTV a hodnota Pro Rata Pomeru LTV pre takým Nakladaním;
  - (iv) kúpna cena zaplatená za akcie v CPI PG bude predstavovať najmenej 90 % EPRA čistej hodnoty obnovenia týchto akcií CPI PG;
  - (v) kúpna cena za predmetné akcie v CPI PG bude pripísaná na Viazaný účet Emitenta, Viazaný účet Ručiteľa alebo Viazaný účet Českého emitenta;
  - (vi) prostriedky uložené na Viazanom účte Emitenta, Viazanom účte Českého emitenta, alebo Viazanom účte Ručiteľa budú použité v súlade s bodom (b) nižšie;
- (b) využitie prostriedkov uložených na Viazanom účte Emitenta, Viazanom účte Českého emitenta alebo Viazanom účte Ručiteľa za účelom financovania úplného, alebo čiastočného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov alebo dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu alebo úhrady úrokových výnosov z nich, alebo úplného alebo čiastočného splatenia Pari passu úverového dlhu; alebo
- (c) transakcie povolené týmito Podmienkami alebo Medziveriteľskou zmlouvou.

V prípade, ak Emitent alebo Ručiteľ hodlá vykonať Nakladanie s akciami v CPI PG, pričom kupujúcim bude samotná spoločnosť CPI PG, tak oznámi túto skutočnosť Agentovi, spolu s vyhlásením o tom, že podmienka v odseku (a) vyššie bude splnená spôsobom uspokojivým pre Agenta pre zabezpečenie, a to prostredníctvom certifikátu o splnení vydaným Emitentom alebo Ručiteľom, v rámci ktorého Emitent alebo Ručiteľ (i) potvrdí splnenie podmienok pre uvoľnenie Zabezpečenia, a (ii) uvedie počet uvoľňovaných akcií, (iii) kúpnu cenu za predmetné akcie, (iv) dátum pripísania prostriedkov na Viazaný účet a (v) požadovaný dátum zániku príslušného Záložného práva, ktorý zároveň nebude predchádzať dátumu pripísania prostriedkov na Viazaný účet o viac ako 2 Pracovné dni.

Agent pre zabezpečenie po splnení podmienok v predchádzajúcom odseku, a (i) ak to nie je v rozpore s ustanoveniami Medziveriteľskej zmluvy a zároveň (ii) sú splnené požiadavky pre takéto uvoľnenie vyplývajúce z (1) emisných podmienok dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu (v prípade ak budú v rámci Českého dlhopisového programu akékoľvek dlhopisy vydané), a (2) Úverovej zmluvy Ručiteľa vykoná bez zbytočného meškania akékoľvek úkony nevyhnuté pre zánik Zabezpečenia zriadeného k majetku, ktorého sa príslušné Nakladanie týka, najmä uzatvorí potrebné dohody o vzdaní sa Zabezpečenia k takému majetku.

V prípade ak nedôjde k pripísaniu prostriedkov na Viazaný účet v deň uvedený v certifikáte o splnení, v nasledujúci pracovný deň Ručiteľ zabezpečí k takto uvoľneným akciám registráciu alebo iný vznik každého zabezpečenia podľa Podmienky 10.1, a každého negatívneho záväzku (záväzku nezriaďiť ďalšie zabezpečenie) alebo iného podobného záväzku alebo obmedzenia, v súlade s každou podkladovou Zmlouvou o zriadení záložného práva a (po jej uzavretí) Medziveriteľskou zmlouvou.

V prípade, ak sa predaj akcií CPI PG do spoločnosti CPI PG po zániku Zabezpečenia neuskutoční, tak sa Emitent zaväzuje požiadať o registráciu (alebo prípadne zabezpečiť, aby o ňu požiadal príslušný Záložca) a zabezpečiť registráciu alebo iný vznik každého zabezpečenia podľa Podmienky 10.1, a každého negatívneho záväzku (záväzku nezriaďiť ďalšie zabezpečenie) alebo iného podobného záväzku alebo obmedzenia, v súlade s každou podkladovou Zmlouvou o zriadení záložného práva a (po jej uzavretí) Medziveriteľskou zmlouvou.

V prípade ak sú podmienky v odsekoch (a) až (c) vyššie splnené spôsobom uspokojivým pre Agenta pre zabezpečenie a sú splnené podmienky v Medziveriteľskej zmluve pre uvoľnenie takého Zabezpečenia, Agent pre zabezpečenie vykoná bez zbytočného omeškania akékoľvek úkony nevyhnuté pre zánik Zabezpečenia zriadeného k majetku, ktorého sa príslušné Nakladanie týka, najmä uzatvorí potrebné dohody o vzdaní sa Zabezpečenia k takému majetku.

V prípade Nakladania podľa Podmienky uvedenej v odseku (a) vyššie je Emitent povinný informovať Administrátora v deň takéhoto Nakladania spolu s potvrdením vydaným osobami oprávnenými konať v mene Emitenta o tom, že nedošlo k prekročeniu príslušných hodnôt Pomeru LTV a Pro Rata Pomeru LTV z dôvodu

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Nakladania a oznámiť úroveň Pomeru LTV a Pro Rata Pomeru LTV bezprostredne pred a po Nakladaní. Na spôsob spracovania a vystavenia potvrdenia o neporušení tejto povinnosti sa bude vzťahovať Podmienka 23.

13.4 **Registrácia Zabezpečenia záložnými právami.** Emitent sa zaväzuje požiadať o registráciu (alebo prípadne zabezpečiť, aby o ňu požiadal príslušný Záložca) a zabezpečiť registráciu alebo iný vznik každého zabezpečenia podľa Podmienky 10.1, a každého negatívneho záväzku (záväzku nezriaďovať ďalšie zabezpečenie) alebo iného podobného záväzku alebo obmedzenia, v súlade s každou podkladovou Zmluvou o zriadení záložného práva a (po jej uzavretí) Medziveriteľskou zmluvou.

13.5 **Obmedzenie zadĺženia.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že pred úplným splatením všetkých záväzkov z Dlhopisov nedôjde ku vzniku alebo zvýšeniu Finančného zadĺženia Emitenta alebo Ručiteľa (na individuálnej báze).

Obmedzenia uvedené v tejto Podmienke 13.5 sa nevzťahujú na Finančné zadĺženie:

- (a) existujúce k dátumu Základného prospektu;
- (b) Ručiteľa vo vzťahu k Emitentovi alebo Českému emitentovi vyplývajúceho z vnútrogrupinových úverov či pôžičiek, na základe ktorých bol poskytnutý výnos z dlhopisov vydaných v rámci Programu alebo Českého dlhopisového programu;
- (c) Ručiteľa vzniknutého v dôsledku navýšenia istiny Podriadeného dlhu alebo Pari passu úverového dlhu o celkovú čiastku 250 000 000 EUR od dátumu Základného prospektu;
- (d) vzniknuté v súvislosti s Hedžingom;
- (e) vzniknuté v súvislosti s prevodmi prostriedkov medzi Viazaným účtom Emitenta, Viazaným účtom Českého emitenta alebo Viazaným účtom Ručiteľa;
- (f) vzniknuté vo forme úveru alebo pôžičky podriadenej záväzkom z Dlhopisov alebo Ručenia (podľa okolností) za predpokladu, že veritelia takého Finančného zadĺženia uzatvoria Zmluvu o podriadenosti alebo k nej pristúpia ako podriadení veritelia alebo iným spôsobom uspokojivým pre Agenta pre zabezpečenie zabezpečia podriadenie svojich pohľadávok pohľadávkam z Dlhopisov alebo Ručenia;
- (g) vzniknuté na základe Dlhopisov alebo dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu alebo v súvislosti s ich zabezpečením alebo ručením;
- (h) vzniknuté zo zákona, alebo na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia proti príslušnej spoločnosti, pokiaľ príslušná spoločnosť v súdnom (vrátane rozhodcovského súdu) alebo správnom konaní, ktoré viedlo k vydaniu príslušného súdneho alebo správneho rozhodnutia, vystupovala aktívne a v dobrej viere chránila svoje záujmy; alebo
- (i) vzniknuté výlučne za účelom alebo v súvislosti s financovaním predčasného a/alebo riadneho splatenia všetkých záväzkov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci tohto Programu a všetkých záväzkov zo všetkých dlhopisov vydaných v rámci Českého dlhopisového programu (ak sú v rámci Českého dlhopisového programu vydané akékoľvek dlhopisy).

13.6 **Pôžičky alebo úvery.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že ani Emitent ani Ručiteľ nebudú veriteľom vo vzťahu k akémukoľvek Zadĺženiu.

Obmedzenie podľa tejto podmienky 13.6 sa nevzťahuje na:

- (a) úvery alebo pôžičky poskytované Emitentom Ručiteľovi alebo Českému emitentovi;
- (b) úvery alebo pôžičky poskytované Ručiteľom Emitentovi alebo Českému emitentovi;

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- (c) úvery alebo pôžičky predstavujúce Distribúciu, ak sú pre ich poskytnutie splnené podmienky podľa Podmienky 13.7; alebo
- (d) poskytovanie pôžičiek alebo pôžičiek povolených podľa Spoločných podmienok alebo Medziveriteľskej zmluvy.

13.7 **Obmedzená distribúcia.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že Emitent ani Ručiteľ, pred úplným splatením všetkých záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov, neprijme žiadne rozhodnutie o rozdelení, nerozdelí ani nevyplatí žiadne dividendy ani iný podiel na zisku, podiel na základnom imaní ani inú platbu v spojitosti s kapitálom, úrokom z nevyplatených dividend, inú platbu alebo podobnú sumu (napr. preddavok na dividendu alebo úrok z nevyplatených dividend), alebo neposkytne akýkoľvek úver, pôžičku alebo splatenie dlhu (**Distribúcia**) v prospech akcionárov Ručiteľa alebo spriaznených osôb Konečnej kontrolujúcej osoby, ak:

- (a) v dôsledku Distribúcie by došlo k prekročeniu Distribučného pomer LTV; alebo
- (b) v čase alebo bezprostredne pred Distribúciou dôjde k Prípady neplnenia záväzkov alebo by došlo k Prípady neplnenia záväzkov, alebo by v dôsledku Distribúcie bezprostredne hrozilo, že dôjde k Prípady neplnenia záväzkov.

Obmedzenie podľa tejto Podmienky 13.7 sa nevzťahuje na Distribúcie povolené podľa Medziveriteľskej zmluvy.

Na účely určenia, či Distribúcia nespôsobila porušenie povinnosti uvedenej v odseku (a) vyššie, je Emitent povinný vypočítať Distribučný pomer LTV na základe posledných auditovaných finančných výkazov alebo posledných neauditovaných finančných výkazov Emitenta, Ručiteľa a CPI PG dostupných ku Dňu výplaty za predpokladu, že takéto účtovné závierky nie sú staršie ako štyri (4) mesiace v deň zverejnenia Potvrdenia Ad Hoc (ako je definované nižšie), pričom sa zohľadnia všetky Distribúcie uskutočnené odo dňa takýchto finančných výkazov na pro forma báze a príslušná Distribúcia môže byť uskutočnená len vtedy, ak Emitent najneskôr v deň takejto Distribúcie zverejní (spôsobom uvedeným v Podmienke 23) a sprístupní Administrátorovi príslušné účtovné výkazy spolu s potvrdením, že Distribúcia neporušuje Distribučný pomer LTV (**Potvrdenie Ad Hoc**).

13.8 **Obmedzenie premien.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, aby sa on ani a ani Ručiteľ nezúčastnil fúzie, splynutia, odštiepenia, rozdelenia, prevodu podstatného majetku na spoločníka resp. akcionára alebo inej korporátnej premeny, ani nezmenil svoju právnu formu alebo akýmkoľvek spôsobom neprevádzal, nezakladal alebo neprenajímaj svoj podnik alebo jeho časť. Emitent sa ďalej zaväzuje, že nebude investovať do základného imania inej spoločnosti.

13.9 **Závazky týkajúce sa finančných informácií.** Okrem akýchkoľvek zákonných povinností Emitenta alebo povinností Emitenta týkajúcich sa regulovaného trhu ohľadom zverejnenia akýchkoľvek dokumentov alebo informácií sú Emitent a Ručiteľ povinní zverejniť a sprístupniť Majiteľom dlhopisov spôsobom stanoveným v Podmienke 23 a v nižšie uvedených lehotách nižšie uvedené dokumenty a informácie v slovenskom alebo anglickom jazyku::

- (i) do 30. apríla každého roku:
  - (a) výročnú správu a auditovanú individuálnu ročnú účtovnú závierku Emitenta zostavenú v súlade s Účtovnými zásadami, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 31. decembra 2022;
  - (b) výročnú správu a auditovanú konsolidovanou ročnú účtovnú závierku CPI PG zostavenú v súlade s Účtovnými zásadami, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 31. decembra 2022 (tento záväzok je splnený zverejnením na webovom sídle CPI PG: [www.cpipg.com](http://www.cpipg.com));
  - (c) auditovanú individuálnu ročnú účtovnú závierku Ručiteľa zostavenú v súlade s Luxemburskými účtovnými zásadami alebo IFRS, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 31. decembra 2022;

- (d) individuálnu ročnú účtovnú závierku Českého emitenta zostavenú v súlade s Účtovnými zásadami, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 31. decembra 2022 (tento záväzok je splnený zverejnením na webovom sídle Českého emitenta: <https://www.cpiifincoczechia.cz/>);
- (e) potvrdenie o plnení záväzkov vymedzených v Podmienkach 12.1 a 12.2, ktoré bude vydané osobami oprávnenými konať za Emitenta a Ručiteľa na základe príslušných auditovaných ročných účtovných závierok spoločností uvedených v bodoch (a) až (d),
- (f) potvrdenie o plnení záväzkov vymedzených v Podmienkach 12.1 a 12.2, ktoré bude vydané Stanoveným auditorom na základe príslušných auditovaných ročných účtovných závierok spoločností uvedených v bodoch (a) až (d),

(ii) do 30. septembra každého roku:

- (a) polročnú správu a neauditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta zostavenú aspoň v súlade so zásadami IAS34, inak v súlade s Účtovnými zásadami, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 30. júna 2022;
- (b) neauditovanú individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa zostavenú v súlade s Luxemburskými účtovnými zásadami alebo IFRS, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 30. júna 2022;
- (c) polročnú správu a neauditovanú konsolidovanou účtovnú závierku CPI PG zostavenú aspoň v súlade so zásadami IAS 34, inak v súlade s Účtovnými zásadami, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 30. júna 2022 (tento záväzok je splnený zverejnením na webovom sídle CPIPG: [www.cpipg.com](http://www.cpipg.com));
- (d) neauditovanú individuálnu účtovnú závierku Českého emitenta zostavenú v súlade s Účtovnými zásadami, najprv za účtovné obdobie končiacie sa 30. júna 2022 (tento záväzok je splnený zverejnením na webovom sídle Českého emitenta: <https://www.cpiifincoczechia.cz/>);
- (e) potvrdenie o plnení záväzkov vymedzených v Podmienkach 12.1 a 12.2, ktoré bude vydané štatutárnym orgánom Emitenta a Ručiteľa na základe príslušných neauditovaných účtovných závierok spoločností uvedených v bodoch (a) až (d) vyššie.

13.10 **Ďalšie informačné záväzky.** Emitent je povinný informovať Majiteľov dlhopisov, Administrátora a Agenta pre zabezpečenie spôsobom stanoveným v Podmienke 23 o:

- (a) akomkoľvek Prípade neplnenia záväzkov;
- (b) akékoľvek Zmene akciového podielu (tak, ako je tento pojem definovaný v Podmienke 15.3);

v každom prípade, pokiaľ tieto Emisné podmienky nestanovujú iné časové obdobie, do 10 Pracovných dní po dni, kedy sa Emitent dozvedel alebo (ak by konal s náležitou starostlivosťou) sa mal dozvedieť o relevantnej skutočnosti alebo situácii.

13.11 **Podriadenosť pôžičiek akcionárov.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že najneskôr do Dátumu emisie budú všetky úvery a všetko zadlženie, ktoré získal Emitent alebo Ručiteľ od akcionára Ručiteľa alebo iných spriaznených osôb s akcionárom Ručiteľa (okrem úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje spoločnosť CPI PG alebo osoby ňou kontrolované Ručiteľovi či Emitentovi a úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje Emitent Ručiteľovi):

- (a) v prípade Emitenta podriadené záväzkom Emitenta z Dlhopisov, ktoré boli alebo sa majú vydať v rámci Programu; a
- (b) v prípade Ručiteľa podriadené (i) všetkým úverom poskytnutým Ručiteľovi Emitentom, (ii) Ručeni, a (iii) akýmkoľvek ďalším peňažným záväzkom Ručiteľa vo vzťahu k Dlhopisom, ktoré budú vydané v rámci Programu,

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

avšak (a pre odstránenie pochybností) akékoľvek takéto podriadené záväzky môže Emitent alebo Ručiteľ kedykoľvek splatiť (resp. spôsobiť ich zánik) za predpokladu, že takéto splatenie (alebo zánik) predstavuje Distribúciu povolenú v zmysle Podmienky 13.7 a za týmto účelom je Agent pre zabezpečenie oprávnený uzatvoriť Zmluvu o podriadenosti alebo dodatok k nej.

V prípade úverov a všetkého zadlženia (tak ako je špecifikované v tejto Podmienke 13.11 vyššie), ktoré získa Emitent alebo Ručiteľ v budúcnosti platí, že tieto sa stanú podriadené spôsobom stanoveným vyššie najneskôr v deň poskytnutia takýchto plnení.

13.12 **Testovanie záväzkov.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že testovanie všetkých záväzkov podľa Podmienky 12.1 a 12.2 bude vykonané na základe príslušných ročných alebo polročných účtovných závierok Emitenta (ako je podrobne popísané v Podmienke 13.1 vyššie) a výsledky takéhoto testovania budú oznámené v súlade s termínmi uvedenými v Podmienke 23.

13.13 **Zriadenie zabezpečenia.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že

- (a) najneskôr k Dátumu emisie prvých Dlhopisov v rámci tohto Dlhopisového programu bude zriadené záložné právo v podobe záložného práva prvého poradia (*first ranking security*) podľa Zmlúv o zriadení záložného práva k akciám;
- (b) do 60 dní od Dátumu emisie pre prvé Dlhopisy vydávané v rámci Programu bude zriadené záložné právo v podobe záložného práva prvého poradia (*first ranking security*) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Emitenta;
- (c) do 60 dní od Dátumu emisie pre prvé dlhopisy vydávané v rámci Českého dlhopisového programu alebo do 5 Pracovných dní odo dňa zriadenia takého bankového účtu v prípade ak bude tento bankový účet zriadený neskôr ako 60 dní od dátumu emisie pre prvé dlhopisy vydávané v rámci Českého dlhopisového programu bude zriadené záložné právo v podobe záložného práva prvého poradia (*first ranking security*) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Českého emitenta;
- (c) do 5 Pracovných dní odo dňa zriadenia Viazaného účtu Ručiteľa bude zriadené záložné právo v podobe záložného práva prvého poradia (*first ranking security*) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k Viazanému účtu Ručiteľa;
- (d) najneskôr v deň, keď Emitent poskytne akýkoľvek úver Ručiteľovi alebo Českému emitentovi, bude zriadené záložné právo v podobe záložného práva prvého poradia (*first ranking security*) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam Emitenta alebo jej dodatku; a
- (e) najneskôr v deň, keď Český emitent poskytne akýkoľvek úver Ručiteľovi alebo Emitentovi, bude zriadené záložné právo v podobe záložného práva prvého poradia (*first ranking security*) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam Českého emitenta alebo jej dodatku.

13.14 **Transakcie so Spriaznenými osobami.** Pokiaľ niektorý z jeho záväzkov z Dlhopisov zostane nesplatený, Emitent neuzatvorí a nevykoná žiadnu transakciu a zároveň zabezpečí, aby Ručiteľ neuzatvoril žiadnu dohodu ani nevykonal žiadnu transakciu s ktoroukoľvek z jeho Dcérskejších spoločností alebo s akoukoľvek Dcérskou spoločnosťou Konečnej kontrolujúcej osoby alebo s Konečnou kontrolujúcou osobou inak ako na princípe nezávislého vzťahu (*arm's length*), pokiaľ to nie je výslovne povolené v rámci týchto Spoločných podmienok alebo Medziveriteľskej zmluvy.

13.15 **Prijatie na obchodovanie.** Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu BCPB alebo na akomkoľvek inom regulovanom trhu, ktorý nahrádza regulovaný trh BCPB (alebo podobný trh akýkoľvek nástupcu BCPB) najneskôr k Dátumu emisie.

## 14. Výnos

14.1 Výnos je stanovený ako úrokový výnos. **[Určenie úrokového výnosu –[pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom]:**

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- (a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške [**Sadzba**] p.a.
- (b) Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Úrokového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Úrokového obdobia zahŕňa, pri úrokovej sadzbe stanovenej vyššie. Akumulovaný úrokový výnos za každé Úrokové obdobie sa bude vyplácať ku [**Dni splatnosti úroku**] každého roka, prvýkrát k [**Prvému dňu splatnosti úroku**] a naposledy v Deň splatnosti (tak, ako je tento pojem definovaný v Podmienke 14.4) (ktorýkoľvek z dní podľa tohto ustanovenia ďalej len **Deň splatnosti úroku**), pokiaľ nebude upravený v súlade s Konvenciou o nasledujúcom pracovnom dni podľa Podmienky 16.6.
- (c) Úrokové obdobie znamená [**Úrokové obdobie v mesiacoch**] od Dátumu emisie (vrátane) do prvého Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa) a každé nasledujúce obdobie takého počtu mesiacov odo Dňa splatnosti úroku (vrátane) do nasledujúceho Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa), až do Dňa splatnosti (bez tohto dňa), (tak, ako je tento pojem definovaný v Podmienke 14.4.) [**Údaj o výnose do splatnosti**]

*alebo*

*[pre dlhopisy s pohyblivým úrokovým výnosom:*

- (a) Dlhopisy budú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet [**Referenčná sadzba a Marža**] (ďalej len **Úroková sadzba**).
- (b) Príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako Agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred Dátumom emisie a následne stanovovaná [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred príslušným Dňom splatnosti úroku pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je definované nižšie) (ďalej len **Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**). Úrokovú sadzbu pre každé Úrokové obdobie oznámi Agent pre výpočty ihneď po jej určení Administrátorovi, ktorý ju bez zbytočného odkladu oznámi Majiteľom dlhopisov a BCPB v súlade s Podmienkou 23.
- (c) Úrokové výnosy budú vyplatené [**Frekvencia výplaty úrokových výnosov**] ku [**Deň splatnosti úroku**] každého roka, prvýkrát k [**Prvému dňu splatnosti úroku**] a naposledy v Deň splatnosti (tak, ako je tento pojem definovaný v Podmienke 14.4) (ktorýkoľvek z dní podľa tohto ustanovenia ďalej len **Deň splatnosti úroku**), pokiaľ nebude upravený v súlade s Konvenciou o nasledujúcom pracovnom dni podľa Podmienky 16.6.
- (d) Ak bude hodnota Referenčnej sadzby ku Dátumu stanovenia referenčnej sadzby nižšia ako 0 (nula), Referenčná sadzba za dané Úrokové obdobie bude 0 (nula).

V Podmienkach znamená pojem **Referenčná sadzba** úrokovú sadzbu EURIBOR. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozitov používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozitov. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za zmenu Podmienok ani za Prípady neplnenia záväzkov. Referenčná sadzba môže byť v Konečných podmienkach na účely stanovenia Úrokovkej sadzby obmedzená minimálnou hodnotou. Pokiaľ príslušné Konečné podmienky nestanovia inak, minimálna hodnota Referenčnej sadzby je rovná nule. Určenia a výpočty Administrátora ohľadom stanovenia Úrokovkej sadzby budú pre Emitenta a Majiteľov dlhopisov záväzné s výnimkou prípadu zjavnej chyby.

### 14.2 Konvencia počítania dní pre výpočet úrokových výnosov

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom alebo na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV) sa použije konvencia na výpočet úrokov [**Konvencia** -

**[30E/360** (BCK Standard 30E/360), znamená podiel počtu dní v období, za ktoré je úrokový alebo iný výnos stanovovaný, a čísla 360, pričom na účely výpočtu výnosu sa predpokladá, že jeden rok obsahuje 360 dní

rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, a pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynulých dní] *alebo*

[**Act/360**, znamená podiel skutočného počtu dní v období, za ktoré je úrokový alebo iný výnos stanovovaný, a čísla 360] *alebo*

[**Act/365**, znamená, podiel skutočného počtu dní v období, za ktoré je úrokový alebo iný výnos stanovovaný, a čísla 365] *alebo*

[**Act/Act (ISDA)**, čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 (alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do prestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do prestupného roka, vydeleného číslom 366 a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydeleného číslom 365)].

### 14.3 Výpočet úrokového výnosu

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty dlhopisu a Úrokovkej sadzby (vyjadrenej desiatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie uvedenej v článku Podmienky 14.2. Celková čiastka úrokového výnosu a akákoľvek iná suma splatná podľa týchto Emisných podmienok a vypočítaná podľa tejto Podmienky 14.3 bude Administrátorom zaokrúhľená na dve desiatinné miesta pomocou matematických pravidiel a bez zbytočného odkladu bude Majiteľom dlhopisov oznámená v súlade s Podmienkou 23.

### 14.4 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené v jednom z nasledujúcich dní: Konečný deň splatnosti, v Deň predčasného splatenia alebo v Deň čiastočného predčasného splatenia (výlučne vo vzťahu k čiastočne splatenej istine Dlhopisov) (každý pojem tak, ako je definovaný nižšie, a každý ďalej len **Deň splatnosti**), pokiaľ Emitent neoprávnene nezadržal alebo neodmietol vykonať platbu akejkoľvek dlžnej sumy, hoci všetky príslušné podmienky a požiadavky na zaplatenie dlžnej sumy boli splnené. V takomto prípade budú úrokové výnosy naďalej narastať podľa úrokovkej sadzby stanovenej v Podmienke 14.1 až do skoršieho z nasledujúcich dní: (i) deň, ku ktorému budú všetky sumy splatné k tomuto dňu v súlade s týmito Emisnými podmienkami vyplatené Majiteľom dlhopisov alebo (ii) deň, ku ktorému Administrátor oznámi Majiteľom dlhopisov, že prijal všetky sumy splatné v súvislosti s Dlhopismi, pokiaľ po takomto oznámení nedôjde k žiadnemu ďalšiemu nezákonnému zadržaniu alebo odmietnutiu platby.

### 14.5 Úrok z omeškaných súm

Pokiaľ Emitent nezaplatí akúkoľvek sumu z Dlhopisov v deň jej splatnosti, táto suma bude naďalej úročená v súlade s touto Podmienkou 14 až do dňa, kedy bude táto suma po lehote splatnosti vyplatená Majiteľom dlhopisov. Podmienka 14.2 sa použije primerane.

## 15. Splatenie a odkúpenie

### 15.1 Konečná splatnosť

Ak predtým Emitent Dlhopis nesplatil alebo spätne neodkúpil a nezrušil tak, ako je uvedené nižšie, Emitent splatí nesplatenú Menovitú hodnotu každého Dlhopisu jednorazovo dňa [**Deň konečnej splatnosti**] (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).

### 15.2 Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta

- (a) Emitent môže prvýkrát po uplynutí jedného roku od Dátumu emisie (vrátane) a kedykoľvek neskôr, podľa vlastného uváženia, predčasne splatiť všetky zostávajúce Dlhopisy (čiastočne alebo úplne) za predpokladu, že toto

rozhodnutie oznámi Majiteľom dlhopisov v súlade s Podmienkou 23 najmenej 40 dní pred príslušným dňom predčasného splatenia (ďalej len **Deň predčasného splatenia**). Predčasne splatiť Dlhopisy môže Emitent len ku Dňu predčasného splatenia, ktorý je zároveň Dňom výplaty. V prípade, ak Emitent vykoná svoje právo predčasne splatiť všetky zostávajúce Dlhopisy (čiastočne alebo úplne), je povinný splatiť celú zostávajúcu menovitou hodnotu Dlhopisov, alebo jej časť, príslušný úrokový výnos prislúchajúci na výšku predčasne splatenej menovitej hodnoty Dlhopisov ku Dňu predčasného splatenia, a mimoriadny úrokový výnos Dlhopisov (ak sa uplatní).

- (b) Po predčasnom čiastočnom splatení tak, ako je opísané vyššie, pojem **Menovitá hodnota** v týchto Emisných podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitou hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nezaplatená Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty.
- (c) Oznámenie podľa tejto Podmienky 15.2 je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu všetkých Dlhopisov (v plnom rozsahu alebo čiastočne) v súlade s touto Podmienkou 15.2. V dôsledku oznámenia o predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta podľa tejto Podmienky 15.2 budú mať všetci Majitelia dlhopisov právo na zaplatenie celej alebo čiastočnej Menovitej hodnoty Dlhopisov a príslušných úrokových výnosov z týchto Dlhopisov ku Dňu čiastočného predčasného splatenia (ako je tento pojem definovaný v Podmienke 16.2) alebo ku Dňu predčasného splatenia.
- (d) V prípade čiastočného predčasného splatenia majú všetci Majitelia dlhopisov právo na splatenie predčasne splatenej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov a úrokového výnosu z tejto predčasne splatenej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov za príslušné Úrokové obdobie. V prípade úplného predčasného splatenia majú všetci Majitelia dlhopisov právo na splatenie celej Menovitej hodnoty splatených Dlhopisov a úrokového výnosu z Dlhopisov naakumulovaného do Dňa predčasného splatenia dlhopisov.
- (e) Spolu s celou Menovitou hodnotou alebo jej časťou a akumulovaným úrokovým výnosom vyplatí Emitent každému Majiteľovi dlhopisov v Deň predčasného splatenia mimoriadny úrokový výnos uvedený nižšie.

Pokiaľ predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta nastane:

- (a) medzi prvým výročím Dátumu emisie (vrátane) a druhým výročím Dátumu emisie (bez započítania tohto dňa), bude mimoriadny úrokový výnos vo výške (úrok splatný z Dlhopisov za obdobie jedného roka *vydelený* ( $[X]-12$ ))  *vynásobený* počtom celých kalendárnych mesiacov od príslušného Dňa predčasného splatenia do [**Dňa konečnej splatnosti**] s tým, že „X“ bude určené v Konečných podmienkach;
- (b) *v prípade vydania Dlhopisov so splatnosťou viac ako 3 roky:* [medzi druhým výročím Dátumu emisie (vrátane) a dňom prislúchajúcim na jeden rok pred [**Dňom konečnej splatnosti**] (bez započítania tohto dňa), bude mimoriadny úrokový výnos vo výške (úrokový výnos splatný z Dlhopisov za obdobie jedného roka *vydelený* X)  *vynásobený* počtom celých kalendárnych mesiacov od príslušného Dňa predčasného splatenia do [**Dňa konečnej splatnosti**], s tým, že „X“ bude určené v Konečných podmienkach;]
- (c) medzi dňom prislúchajúcim na jeden rok pred [**Dňom konečnej splatnosti**] (vrátane) a [**Dňom konečnej splatnosti**], nebude mimoriadny úrokový výnos vyplatený.

Ustanovenia Podmienky 17 s potrebnými úpravami sa inak budú vzťahovať na predčasné splatenie Dlhopisov podľa tejto Podmienky 15.2.

### 15.3 Predčasné splatenie pri Zmene akciového podielu

- (a) Na účely tejto Podmienky **Zmena akciového podielu** znamená situáciu, keď Konečná kontrolujúca osoba prestane priamo alebo nepriamo (i) mať právomoc (či už prostredníctvom vlastníctva akcií, splnomocnenia, zmluvy, zastúpenia alebo inak) odovzdať alebo kontrolovať odovzdanie najmenej 51 percent maximálneho počtu hlasov, ktoré možno odovzdať na valnom zhromaždení Emitenta,



Ručiteľ a alebo CPI PG alebo vymenovať či odvolať väčšinu konateľov alebo iných ekvivalentných osôb štatutárov Emitenta, Ručiteľ a alebo CPI PG; alebo (ii) vlastniť viac ako 51% základného imania alebo hlasovacích práv v Emitentovi, Ručiteľov alebo CPI PG.

- (b) Emitent je povinný informovať Majiteľov dlhopisov v súlade s Podmienkou 23 o každej transakcii alebo sérii transakcií, ktorá vyústila do Zmeny akciového podielu, najneskôr do 30 dní od jej nastania (ďalej len **Oznámenie o zmene akciového podielu**).
- (c) Ak nastane Zmena akciového podielu, je každý Majiteľ dlhopisov oprávnený, podľa vlastného uváženia, požiadať Emitenta do 30 dní odo dňa predloženia Oznámenia o zmene akciového podielu, o predčasné splatenie všetkých Dlhopisov, ktoré vlastní, avšak za predpokladu, že o svojej opcii informuje Emitenta a doručí ho Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora najneskôr do 30 (tridsať) dní po Oznámení o zmene akciového podielu (ďalej len **Oznámenie o predčasnom splatení**).
- (d) Oznámenie o predčasnom splatení podľa týchto Spoločných podmienok je neodvolateľné a zaväzuje Majiteľa dlhopisov prijať predčasné splatenie všetkých Dlhopisov príslušnej Emisie, o ktoré požiadal v oznámení podľa odseku (c) vyššie, v súlade s ustanovením tejto Podmienky 15.3 a poskytnúť Emitentovi a Administrátorovi akúkoľvek súčinnosť, ktorú môže Emitent alebo Administrátor požadovať v súvislosti s takýmto predčasným splatením. V takom prípade Emitent splatí všetky nesplatené Dlhopisy v držbe každého Majiteľa dlhopisov, ktorý doručil Oznámenie o predčasnom splatení podľa týchto Spoločných podmienok, spolu s nahromadeným a nerozdeleným úrokovým výnosom (ak je to relevantné) a spolu s mimoriadnym úrokovým výnosom vo výške 1 percenta menovitej hodnoty každého Dlhopisu tohto Majiteľa dlhopisu, v každom prípade najneskôr v deň, ktorý nastane 30 (tridsať) dní po poslednom dni lehoty na Oznámenie o predčasnom splatení podľa odseku (c).
- (e) Ak nie je v Podmienke 15.3 stanovené inak, na predčasné splatenie Dlhopisov podľa tejto Podmienky 15.3 sa primerane použije Podmienka 16.

### 15.4 **Vylúčenie možnosti Majiteľov dlhopisov požadovať predčasné splatenie**

Majiteľ dlhopisov nemôže požadovať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti, s výnimkou v súlade s Podmienkami 15.3, 18.5 a 21.6.

### 15.5 **Spätne odkúpenie Dlhopisov**

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

### 15.6 **Zánik Dlhopisov**

Dlhopisy odkúpené Emitentom pred Dňom konečnej splatnosti nezanikajú, pokiaľ Emitent nerozhodne inak. Emitent môže podľa vlastného uváženia rozhodnúť, či bude držať Dlhopisy ako svoj majetok alebo či ich opätovne predá alebo rozhodne o zrušení Dlhopisov podľa tejto Podmienky 15.6. Dlhopisy zakúpené Emitentom zanikajú najneskôr v príslušný Deň splatnosti z dôvodu splynutia práv a povinností v jednej osobe.

### 15.7 **Domnienka splatenia**

Všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov budú považované za úplne splnené v deň, keď Emitent zaplatí Administrátorovi celú Menovitú hodnotu Dlhopisov (prípadne Menovitú hodnotu Dlhopisov upravenú v súlade s týmito Emisnými podmienkami) a čiastku príslušných úrokových výnosov (ak je to relevantné) splatnú podľa týchto Emisných podmienok.

### 15.8 **Odkúpenie Dlhopisov veriteľmi Podriadeného Dľhu**

V prípade (i) Akcelerácie, (ii) výkonu Zabezpečenia Agentom pre zabezpečenie alebo (iii) nastania Prípady neplnenia záväzkov, ktorý pretrváva, môže ktorýkoľvek veriteľ Podriadeného Dlhu v súlade s podmienkami Medziveriteľskej zmluvy a písomným oznámením adresovaným a doručeným Agentovi pre zabezpečenie najneskôr 30 dní pred príslušným dňom prevodu (**Dátum prevodu**) požiadať Agentu pre zabezpečenie, aby naňho previedol všetky nesplatené Dlhopisy, a to vždy za odplatu vo výške 100 % nesplatenej Menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov ku Dňu prevodu spolu s pripísanými úrokovými výnosmi splatnými v Deň prevodu.

Agent pre zabezpečenie oznámi Majiteľom dlhopisov prijatie oznámenia podľa predchádzajúceho odseku spolu s informáciou o príslušnom Dátume prevodu v súlade s Podmienkou 23.1.

Každý Majiteľ dlhopisov upísaním alebo kúpou Dlhopisov súhlasí s podmienkami odkúpenia Dlhopisov podľa tejto Podmienky 15.8 a splnomocňuje Agentu pre zabezpečenie, aby previedol Dlhopisy v mene príslušného Majiteľa dlhopisov na príslušného veriteľa Podriadeného Dlhu v súlade s prvým odsekom tejto Podmienky, a ak to vyžaduje Agent pre zabezpečenie, každý Majiteľ dlhopisov udelí Agentovi pre zabezpečenie osobitné splnomocnenie oprávňujúce Agentu pre zabezpečenie vykonať takýto prevod za Majiteľa dlhopisov. Každý Majiteľ dlhopisov je oprávnený zrušiť alebo odvolať takéto oprávnenie alebo vymenovanie len z dôvodu úmyselného pochybenia Agentu zabezpečenie pri podstatnom porušení jeho povinností a každý Majiteľ dlhopisov ďalej vyhlasuje a potvrdzuje, že pri udeľovaní oprávnení Agentovi pre zabezpečenie si je vedomý možného konfliktu svojich záujmov na jednej strane a Agentu pre zabezpečenie na strane druhej. Každý Majiteľ dlhopisov sa vzdáva akýchkoľvek nárokov vyplývajúcich z takýchto konfliktov záujmov. Každý Majiteľ dlhopisov ďalej súhlasí s tým, že len z dôvodu akéhokoľvek takéhoto konfliktu záujmov nebude oprávnený ukončiť alebo odobrať žiadne takéto oprávnenia udelené Agentovi pre zabezpečenie, najmä podľa tejto Podmienky.

## 16. Platobné podmienky

### 16.1 Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnosy z Dlhopisov (ak sú relevantné) a splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov v mene EUR (euro).

Výnosy z Dlhopisov (ak sú relevantné) budú vyplácané Majiteľom dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov bude zaplatená v súlade s týmito Emisnými podmienkami a daňovými, devízovými a inými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase príslušnej platby.

### 16.2 Deň výplaty

Platbu úrokového výnosu (ak je relevantný) a splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov vykoná Emitent prostredníctvom Administrátora v termínoch uvedených v týchto Emisných podmienkach (každý ďalší uvedený deň podľa jeho významu ako **Deň splatnosti úroku** alebo **Deň konečnej splatnosti** alebo **Deň čiastočného predčasného splatenia** alebo **Deň predčasného splatenia**, a každý z týchto dní aj ako **Deň platby**), pri dodržaní Konvencie o nasledujúcom pracovnom dni podľa Podmienky 16.6.

### 16.3 Určenie práva na prijatie platieb týkajúcich sa Dlhopisov

- (a) Oprávnenými osobami (ďalej len **Oprávnené osoby**), ktorým Emitent bude vyplácať úrokový výnos (ak je relevantný) z Dlhopisov, budú osoby registrované ako Majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii na konci príslušného Rozhodného dňa pre výplatu úrokového výnosu.
- (b) **Rozhodný deň pre výplatu úrokového výnosu** je deň, ktorý je tridsiatym kalendárnym dňom predchádzajúcim Dňu splatnosti úrokového výnosu; na účely určenia Rozhodného dňa pre výplatu úrokového výnosu sa však Deň splatnosti úrokového výnosu nebude upravovať v súlade s Konvenciou o nasledujúcom pracovnom dni. Na účely určenia príjemcu úrokového výnosu nebudú Emitent ani Administrátor brať do úvahy žiadny prevod žiadnych Dlhopisov registrovaných v Centrálnom depozitári alebo v registri vedenom osobou, ktorá vedie naviazujúcu evidenciu prepojenú s Centrálnym depozitárom po Rozhodnom dni pre výplatu úrokového výnosu.

- (c) Oprávnenými osobami, ktorým Emitent bude splácať Menovitú hodnotu Dlhopisov alebo jej príslušnú časť podľa Podmienky 15, budú osoby registrované ako Majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii na konci príslušného Rozhodného dňa pre splatenie menovitej hodnoty.
- (d) **Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty** je deň, ktorý je tridsiatym kalendárnym dňom pred príslušným Konečným dňom splatnosti; na účely určenia Rozhodného dňa pre splatenie menovitej hodnoty sa však takýto Deň platby nebude upravovať v súlade s Konvenciou o nasledujúcom pracovnom dni. Na účely určenia príjemcu Menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú ani Emitent ani Administrátor brať do úvahy žiadny prevod Dlhopisov registrovaných v Centrálnom depozitári alebo v registri vedenom osobou, ktorá vedie nadväzujúcu evidenciu prepojenú s Centrálnym depozitárom po Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty. Ak to nie je v rozpore s platnými právnymi predpismi, prevody Dlhopisov môžu byť pozastavené odo dňa nasledujúceho bezprostredne po Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty do príslušného Dňa platby.
- (e) Ak je podľa záznamu v Príslušnej evidencii k Dlhopisom, vo vzťahu ku ktorým bude Administrátor vykonávať výplatu úrokového výnosu (ak to bude aplikovateľné) alebo akejkol'vek inej čiastky, zriadené záložné právo, potom sa záložný veriteľ zapísaný v príslušnom výpise Emisie bude vo vzťahu k Dlhopisom považovať za Oprávnenú osobu, pokiaľ (i) nebude zrejmé, že osobou oprávnenou prijímať platby úrokového výnosu (ak to bude aplikovateľné) alebo akékoľvek iné sumy spojené so založenými Dlhopismi je Majiteľ dlhopisov, a/alebo (ii) nebude Administrátorovi iným uspokojivým spôsobom preukázané, že príslušný Majiteľ dlhopisov má právo na platby úrokového výnosu (ak to bude aplikovateľné) alebo akýchkoľvek iných súm spojených so založenými Dlhopismi na základe dohody medzi takýmto Majiteľom dlhopisov a záložným veriteľom.
- (f) Ak bude Oprávnená osoba požadovať, aby sa platba uskutočnila prostredníctvom splnomocnenca, Administrátor vykoná platbu až po predložení originálu alebo úradne osvedčenej kópie plnomocenstva, pričom podpis tejto Oprávnenej osoby na plnomocenstve musí byť úradne osvedčený, pokiaľ všeobecne záväzné právne predpisy neustanovujú inak. Doklady vydané v zahraničí musia byť superlegalizované alebo opatrené apostilou, pokiaľ z dvojstrannej medzinárodnej zmluvy, ktorá je pre Slovenskú republiku záväzná, nevyplýva niečo iné.
- (g) Všetky dokumenty predložené Oprávnenými osobami a Emitentom Administrátorovi v súvislosti s platbami Oprávneným osobám musia byť v slovenskom, českom alebo anglickom jazyku alebo musia byť preložené do slovenského alebo českého jazyka úradným prekladom, pokiaľ nie je v týchto Emisných podmienkach stanovené inak alebo pokiaľ nebude Administrátor súhlasiť inak.

### 16.4 Platby

- (a) Administrátor bude vykonávať výplaty Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účty vedené v banke v členskom štáte Európskej únie alebo v inom štáte, ktorý je členom EHP, podľa pokynu, ktorý zaslala Oprávnená osoba Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora pre Administrátora vierohodným spôsobom najmenej päť Pracovných dní pred Dňom platby.
- (b) Takýto pokyn musí byť vo forme písomného vyhlásenia s úradne osvedčeným podpisom alebo podpismi alebo podpisom overeným oprávneným zamestnancom Administrátora a musí obsahovať dostatočné údaje o takomto bankovom účte, aby mohol Administrátor vykonať platbu, a ak je Oprávnená osoba právnickou osobou, musí byť k nemu priložený originál alebo úradne osvedčená kópia výpisu z Obchodného registra alebo iného príslušného registra vo vzťahu k Oprávnenej osobe nie staršieho ako šesť mesiacov pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takýto pokyn, výpis z Obchodného registra a osvedčenie o daňovom domicile, prípadne ďalšie požadované dokumenty ďalej spoločne len **Pokyn**).
- (c) Pokyn musí byť vo forme a s obsahom zodpovedajúcimi špecifickým požiadavkám Administrátora a Administrátor je oprávnený požadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že signatár takéhoto

Pokynu bol oprávnený podpísať takýto Pokyn v mene Oprávnenej osoby. V tomto ohľade je Administrátor oprávnený požadovať, aby:

- (i) mu bolo poskytnuté plnomocnenstvo s overeným prekladom do českého alebo slovenského jazyka, alebo
- (ii) sa pokyn Oprávnenej osoby následne potvrdil.

Bez ohľadu na vyššie uvedené nebude ani Administrátor ani Emitent povinný nijako skúmať správnosť, úplnosť alebo pravosť žiadneho takéhoto Pokynu a žiaden z nich nebude zodpovedný za žiadnu škodu, ktorá vznikla v súvislosti s akýmkoľvek omeškaním s doručením tohto Pokynu zo strany Oprávnenej osoby alebo doručením nesprávneho alebo inak vadného Pokynu. Pokyn sa bude považovať za vykonaný správne, ak bude obsahovať všetky položky vyžadované touto Podmienkou a bude doručený Administrátorovi v súlade s touto Podmienkou 16.4.

Pokyn sa bude považovať za riadne doručený, ak bol doručený Administrátorovi najmenej päť Pracovných dní pred Dňom platby.

- (d) Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi osvedčenie o aktuálnom daňovom domicile tejto Oprávnenej osoby a ďalšie dokumenty, ktoré môže Administrátor a príslušné daňové úrady spolu s Pokynom požadovať ako jeho neoddeliteľnú súčasť. Bez ohľadu na tieto práva nebude ani Administrátor ani Emitent povinný preskúmať pravosť alebo úplnosť takýchto Pokynov a nebude zodpovedný za žiadnu škodu, ktorá vznikla v súvislosti s akýmkoľvek omeškaním s doručením tohto Pokynu zo strany Oprávnenej osoby alebo doručením nesprávneho alebo inak vadného Pokynu. Ak vyššie uvedené dokumenty nebudú doručené Administrátorovi v stanovenej lehote, Administrátor postupuje tak, ako keby žiadne dokumenty nedostal. Oprávnená osoba môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne Emitentovi a môže požiadať Emitenta o refundáciu zrážkovej dane. Emitent má v takomto prípade právo požadovať, aby Oprávnená osoba (i) zaplatila Emitentovi akúkoľvek zmluvnú pokutu spôsobenú oneskoreným dodaním dokumentov o daňovom zvýhodnení alebo (ii) uhradila akékoľvek priame alebo nepriame výdavky, ktoré vznikli Emitentovi v súvislosti s takýmto oneskoreným doručením dokumentov o daňovom zvýhodnení.
- (e) Povinnosť Emitenta uhradiť akúkoľvek sumu splatnú v súvislosti s Dlhopismi sa bude považovať za splnenú riadne a včas, ak bude príslušná suma prevedená Oprávnenej osobe v súlade s riadnym Pokynom podľa tejto Podmienky 16.4 a ak bude táto suma odpísaná z účtu Administrátora najneskôr v príslušný deň splatnosti.
- (f) Emitent ani Administrátor nenesú zodpovednosť za akékoľvek omeškanie s úhradou akejkoľvek dlžnej sumy spôsobenej akoukoľvek Oprávnenou osobou, napr. ak Oprávnená osoba nedoručila riadny Pokyn včas. V prípade, že akákoľvek Oprávnená osoba včas nedoručí Administrátorovi riadny Pokyn, povinnosť Emitenta uhradiť splatnú sumu sa bude považovať za splnenú riadne a včas, ak bola táto suma poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s dodatočne doručeným riadnym Pokynom podľa tejto Podmienky 16.4 a ak táto suma bola odpísaná z účtu Administrátora najneskôr do desiatich Pracovných dní nasledujúcich po dni, kedy Administrátor prijal riadny Pokyn. V takom prípade nebude mať Oprávnená osoba právo na úrokové výnosy ani iné výnosy ani dodatočnú platbu za čas oneskorenia spôsobený oneskoreným odoslaním riadneho Pokynu.
- (g) Ani Emitent ani Administrátor nebude zodpovedný za žiadnu škodu, ktorá vznikla (i) nedoručením včas riadneho Pokynu alebo akýchkoľvek iných dokumentov alebo informácií, ktorých doručenie vyžaduje táto Podmienka 16.4, alebo (ii) nesprávnosťou, neúplnosťou alebo nepravdivosťou tohto Pokynu alebo súvisiaceho dokumentu alebo informácie alebo (iii) okolnosťami, ktoré sú mimo kontrolu Emitenta alebo Administrátora. V takom prípade nebude mať Oprávnená osoba právo na dodatočnú platbu, náhradu ani úrokové výnosy za čas oneskorenia spôsobený týmito udalosťami.

- (h) Ak Administrátor nemôže v primeranej lehote po Dni výplaty vykonať platbu dlhovanej sumy z Dlhopisov, pretože Oprávnená osoba je v omeškaní alebo z iných dôvodov na strane Oprávnenej osoby (napr. kvôli jej úmrtiu), bez toho, aby boli dotknuté práva podľa § 568 Občianskeho zákonníka a podľa svojho vlastného uváženia alebo na pokyn Emitenta je Administrátor oprávnený uložiť takto dlhovanú sumu do notárskej úschovy na náklady Oprávnenej osoby (alebo jej právneho nástupcu) alebo sám uschovať takúto dlhovanú sumu z Dlhopisov. Uložením dlhovanej sumy do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora vo vzťahu k úhrade tejto sumy považuje za splnený a v týchto prípadoch nemá Oprávnená osoba (alebo jej právny nástupca) nárok na žiadne ďalšie platby, úrokový výnos alebo akúkoľvek odmenu vo vzťahu k úschove a omeškanej úhrade tejto sumy.

### 16.5 Zmena spôsobu platby

Emitent a Administrátor sú spoločne oprávnení rozhodnúť o zmene platobného postupu, pokiaľ táto zmena nepriaznivo neovplyvní pozíciu alebo záujmy Majiteľov dlhopisov. O tejto zmene budú Majitelia dlhopisov informovaní spôsobom uvedeným v Podmienke 23.1. V ostatných prípadoch bude takáto zmena podliehať schváleniu Schôdze v súlade s Podmienkou 20.2.

### 16.6 Konvencia o nasledujúcom pracovnom dni

Ak ktorýkoľvek Deň platby pripadne na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, tento Deň platby namiesto toho pripadne na nasledujúci Pracovný deň a Emitent nebude povinný uhradiť žiaden úrokový výnos ani žiadne iné ďalšie platby z dôvodu omeškania s úhradou z dôvodu uplatnenia Konvencie o nasledujúcom pracovnom dni.

Na účely Emisných podmienok znamená pojem **Pracovný deň** ktorýkoľvek deň (okrem soboty alebo nedele), v ktorý sú banky v Slovenskej republike otvorené pre bežné obchodovanie a v ktorý sa vyrovnávajú devízové transakcie a medzibankové platby v eurách alebo v inej zákonnej mene Slovenskej republiky, ktorá môže euro nahradiť.

## 17. Zdaňovanie

Daňové právne predpisy členského štátu investora a krajiny založenia Emitenta môžu mať vplyv na výnos z Dlhopisov.

Všetky platby Menovitej hodnoty Dlhopisov a úrokového výnosu (ak to bude aplikovateľné) z Dlhopisov vykonávané Emitentom alebo v jeho mene budú vykonané so zrážkami daní, odvodmi alebo inými poplatkami, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými ku Dňu výplaty.

Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok a odpočtov.

Podrobnosti týkajúce sa zdaňovania v Slovenskej republike sú uvedené v časti 14. Základného prospektu (*Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*).

Podrobnosti týkajúce sa zdaňovania v Českej republike sú uvedené v časti 15. Základného prospektu (*Zdanenie v Českej republike*).

## 18. Prípady neplnenia záväzkov

18.1 Každá z nasledujúcich udalostí sa bude považovať za prípad neplnenia záväzkov (ďalej len **Prípad neplnenia záväzkov**):

- (a) **Omeškanie platby.** Emitent neuhradí akúkoľvek sumu splatnú vo vzťahu k Dlhopisom do päť (5) Pracovných dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený akýmkoľvek Majiteľom dlhopisov na základe písomného oznámenia adresovaného Emitentovi a doručenom Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne.

- (b) **Porušenie iných povinností.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší podstatný záväzok (iný ako ten, ktorý je uvedený v odseku (a) alebo ktorý predstavujúce samostatný Prípád neplnenia záväzkov) podľa týchto Emisných podmienok alebo v súvislosti s Dlhopismi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil do 20 Pracovných dní (vrátane) odo dňa, keď bol Emitent písomne na túto skutočnosť upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom dlhopisov na základne písomného oznámenia adresovaného Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne. Za Prípád neplnenia záväzkov sa podľa tohto odseku nepovažuje Zmena akciového podielu podľa Podmienky 15.3.
- (c) **Koniec obchodovania.** Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta alebo z rozhodnutia Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu), alebo dôjde k prerušeniu ich obchodovania trvajúcemu viac ako 7 Pracovných dní a Dlhopisy zároveň nebudú obchodované na inom regulovanom trhu v Európskej únii.
- (d) **Porušenie povinností voči ostatným veriteľom (cross-default).**
- (i) Finančné zadĺženie Emitenta, Českého emitenta, alebo Ručiteľa alebo iného akcionára CPI PG, ktorý je kontrolovaný Konečnou kontrolujúcou osobou (iné ako dlh podriadený záväzkom z Dlhopisov), ktoré v súhrne dosiahne aspoň 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent v akejkoľvek inej mene) alebo Finančné zadĺženie spoločnosti CPI PG a jej Významných dcérskych spoločností, ktoré v súhrne dosiahne aspoň 100 000 000 EUR (alebo ekvivalent v akejkoľvek inej mene), (i) sa stane predčasne splatným pred pôvodným dátumom splatnosti, inak ako podľa voľby Emitenta alebo Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek iného člena Skupiny a nie je zaplatené do 10 Pracovných dní od dátumu splatnosti, pokiaľ medzitým príslušný dlh nezanikne, alebo (ii) nie je zaplatené v čase, keď sa stane splatným a takéto oneskorenie trvá dlhšie ako 10 Pracovných dní, pokiaľ toto Finančné zadĺženie medzičasom nezaniklo.
- (ii) Nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa písm. (i) vo vzťahu k inej Emisii vydanéj v rámci Programu alebo porušenie platobnej povinnosti vo vzťahu k Podriadenému dlhu, s výnimkou prípadu, keď podmienky Medziveriteľskej zmluvy vyžadujú konanie, ktoré má za následok takéto porušenie platobnej povinnosti, a nie je zaplatená do 10 Pracovných dní, pokiaľ medzitým nezanikne.
- (e) **Ukončenie.** Emitent, Ručiteľ alebo CPI PG ukončí svoju činnosť alebo prestane vykonávať svoju hlavnú činnosť.
- (f) **Krížová akcelerácia dlhopisov vydaných Českým emitentom, záväzkov z dlhu poskytnutého v rámci Parri passu úverového dlhu a výkonu Zabezpečenia**
- (i) Akýkoľvek Pari passu dlhopisový dlh alebo akýkoľvek Pari passu úverový dlh sa stane predčasne splatným pred pôvodným dátumom splatnosti inak ako na základe voľby Emitenta, Ručiteľa, Českého emitenta alebo (za predpokladu, že nenastal Prípád neplnenia záväzkov, akokoľvek označený) na základne voľby veriteľa;
- (ii) V prípade ak Agent pre zabezpečenie obdrží pokyn k začatiu výkonu Zabezpečenia záložnými právami podľa Medziveriteľskej zmluvy.
- (g) **Strata zabezpečenia záložnými právami.** Akékoľvek Záložné právo nebolo vystavené, podpísané, zaregistrované alebo nenadobudlo účinnosť podľa požiadaviek týchto Emisných podmienok alebo akékoľvek Zabezpečenie záložnými právami prestalo byť účinné alebo prestalo byť úplne alebo čiastočne vymáhateľné alebo sa dostalo do rozporu s platnými právnymi predpismi, alebo sa pre ktoréhokoľvek poskytovateľa Zabezpečenia záložnými právami stalo nezákonným, aby splnil ktorúkoľvek zo svojich povinností z príslušného Zabezpečenia záložnými právami, alebo ktorýkoľvek poskytovateľ Zabezpečenia záložnými právami namieta neplatnosť, neúčinnosť alebo odmieta akékoľvek svoje záväzky alebo povinnosti v súvislosti s akýmkoľvek Zabezpečením a Emitent nezabezpečí zriadenie nového zabezpečenia, ktoré je obsahom a formou porovnateľné s pôvodným zabezpečením, ani do 20

Pracovných dní od zániku pôvodného zabezpečenia alebo od nastatia inej predmetnej skutočnosti špecifikovanej v tomto bode.

Žiadny Prípád neplnenia záväzkov nenastane podľa tohto odseku (g), ak:

- (i) príslušná udalosť alebo okolnosť (napr. uvoľnenie záložného práva) je predvídaná týmito Emisnými podmienkami; alebo
  - (ii) príslušná udalosť alebo okolnosť, ktorá viedla k vzniku takéhoto Prípádu neplnenia záväzkov, môže byť napravená a bola napravená do 20 Pracovných dní odo dňa, kedy k Prípádu neplnenia záväzkov došlo.
- (h) **Súdne a iné rozhodnutia.** Jeden alebo viac právoplatných rozsudkov alebo príkazov ukladajúcich peňažné plnenie (vrátane akéhokoľvek právoplatného príkazu o vykonaní záväzného rozhodcovského rozhodnutia) na zaplatenie celkovej sumy peňazí vo vzťahu k (i) Emitentovi alebo Ručiteľovi s celkovou hodnotou viac ako 5 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkolvek inej mene) alebo (ii) spoločnosti CPI PG a jej Významným dcérskym spoločnostiam s celkovou hodnotou viac ako 100 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkolvek inej mene), ktoré nie sú do 30 Pracovných dní od ich vydania zrušené alebo zaplatené.
- (i) **Protiprávnosť.** Záväzky z Dlhopisov alebo záväzky z Ručenia prestanú byť úplne alebo čiastočne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi, alebo sa pre Emitenta alebo Ručiteľa stane nezákonné plniť ktorékoľvek zo svojich povinností z týchto Emisných podmienok alebo v súvislosti s Dlhopismi, a takáto situácia nebude napravená v priebehu 15 Pracovných dní.
- (j) **Platobná neschopnosť a insolvenčné konanie.**
- (i) Emitent, Ručiteľ alebo CPI PG podá návrh na začatie insolvenčného konania, vyhlásenie konkurzu na svoj majetok, povolenie reštrukturalizácie alebo začatie iného obdobného konania (ďalej len **Insolvenčný návrh**), ktorého účelom je kolektívne alebo postupne uspokojiť veriteľov podľa príslušných právnych predpisov;
  - (ii) Vo vzťahu k Emitentovi, Ručiteľovi alebo CPI PG je začaté insolvenčné alebo iné obdobné konanie, a návrh na začatie takého konania nie je do 45 dní späťvzatý alebo nie je v tejto lehote súdom odmietnutý, zamietnutý alebo zastavený z iných dôvodov ako nedostatok majetku podľa bodu (v) nižšie;
  - (iii) Emitent, Ručiteľ alebo CPI PG navrhne alebo uzavrie dohodu o urovaní, zostavení časového harmonogramu plnenia pohľadávok alebo inej úprave svojich záväzkov z dôvodu, že nie je schopný plniť svoje peňažné záväzky;
  - (iv) akýkoľvek súd alebo príslušný orgán právoplatne rozhodol o úpadku Emitenta, Ručiteľa alebo CPI PG;
  - (v) Insolvenčný návrh ktorýkoľvek súd zamietne z toho dôvodu, že Emitent, Ručiteľ alebo CPI PG nemá dostatočný majetok na pokrytie nákladov a výdavkov prípadného konania; alebo
  - (vi) vo vzťahu k Emitentovi, Ručiteľovi alebo CPI PG nastane podľa akýchkoľvek platných právnych predpisov akákoľvek udalosť v zásade s rovnakým účinkom, ako je uvedené vyššie.
- (k) **Výkon rozhodnutia.** Je vydané jedno alebo viac rozhodnutí alebo príkazov k vyvlastneniu, zabaveniu, odňatiu, exekúcii, výkonu rozhodnutia alebo analogického úkonu vo vzťahu k aktívam (i) Emitenta alebo Ručiteľa s celkovou hodnotou viac ako 5 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkolvek inej mene) alebo (ii) spoločnosti CPI PG a jej Významným dcérskym spoločnostiam, ktoré v súhrne dosiahne aspoň celkovú hodnotu aspoň 100 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkolvek inej mene), a takéto rozhodnutie nie je zrušené do 60 dní od vydania.

- (l) **Likvidácia.** Je orgánom v príslušnej jurisdikcii alebo príslušným orgánom Emitenta, Ručiteľa alebo CPI PG prijaté účinné rozhodnutie o zrušení s likvidáciou.
- (m) **Medziveriteľská zmluva.** Akákoľvek strana Medziveriteľskej zmluvy (iná ako Agent pre Zabezpečenie alebo ktorýkoľvek veriteľ vo vzťahu k Podriadenému dlhu alebo Pari passu úverovému dlhu) nedodržiava ustanovenia Medziveriteľskej zmluvy alebo si neplní svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
- (n) **Obmedzenie premien.** Emitent alebo Ručiteľ sa zúčastňuje na fúziách alebo iných prevodoch podľa Podmienky 13.8.
- (o) **Ukončenie Ručenia.** Ručenie (vrátane nového prípadného ručenia, ktoré je obsahom a formou porovnateľné s pôvodným ručením) zanikne alebo prestane byť kedykoľvek alebo z akéhokoľvek dôvodu platné a účinné a Emitent nezabezpečí vystavenie nového ručenia, ktoré je obsahom a formou porovnateľné s pôvodným ručením ani do 20 Pracovných dní od zániku platnosti a účinnosti, alebo Emitent alebo Ručiteľ namietne alebo sa dovoľá neplatnosti či neúčinnosti Ručenia (vrátane nového prípadného ručenia, ktoré je obsahom a formou porovnateľné s pôvodným ručením).

### 18.2 Oznámenie

Ak Emitent poruší niektorú zo svojich povinností týkajúcu sa Dlhopisov, alebo ak nastane Prípade neplnenia záväzkov, je Emitent povinný oznámiť takéto porušenie alebo Prípade neplnenia záväzkov Majiteľom dlhopisov spôsobom uvedeným v Podmienke 23.1 bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o takomto porušení alebo Prípade neplnenia záväzkov dozvedel (avšak, pre vylúčenie pochybností, až po uplynutí lehoty na nápravu a pokiaľ v rámci tejto lehoty na nápravu nedôjde k náprave (ak je to relevantné z hľadiska konkrétneho porušenia alebo Prípade neplnenia záväzkov)).

### 18.3 Oprávnenie Majiteľov dlhopisov

Ak nastane a bude trvať akýkoľvek Prípade neplnenia záväzkov, Majitelia dlhopisov, ktorí majú Dlhopisy v Menovitej hodnote najmenej 10 percent z celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, môžu písomným oznámením Emitentovi a Administrátorovi požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s Podmienkou 21.1 nižšie (ďalej len **Žiadosť o zvolanie**), aby sa hlasovalo o uplatnení práva požadovať predčasné splatenie Dlhopisov a výkon Zabezpečenia.

### 18.4 Vylúčenie opakovania

Žiadny Majiteľ dlhopisov nemá právo podať Žiadosť o zvolanie, ak už v minulosti bola zvolaná Schôdza týkajúca sa príslušného Prípade neplnenia záväzkov a buď neprijala uznesenie o výkone práva požiadať o predčasné splatenie Dlhopisov alebo stanovila dodatočný termín alebo dobu na nápravu vo vzťahu k tomuto Prípade neplnenia záväzkov.

### 18.5 Predčasné splatenie Dlhopisov po nastaní Prípade neplnenia záväzkov

- (a) Záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné v posledný Pracovný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa konala Schôdza, ktorá rozhodla o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov (tento deň sa označuje aj ako **Deň predčasného splatenia**).
- (b) Okrem toho, ak nastane a bude trvať Prípade neplnenia záväzkov, môže Agent pre zabezpečenie písomným oznámením Emitentovi, ak je to podľa jeho názoru nevyhnutné na ochranu Zabezpečenia, rozhodnúť, že Menovitá hodnota a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov sa stávajú predčasne splatnými v desiaty (10.) Pracovný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Agent pre zabezpečenie oznámil Emitentovi toto rozhodnutie v súlade s Podmienkou 23.3 a Majiteľom dlhopisov v súlade s Podmienkou 23.1 (tento deň sa bude takisto považovať za Deň predčasného splatenia) (**Akcelerácia**). Agent pre zabezpečenie je povinný o Akcelerácii rozhodnúť vždy ak dôjde k Prípade neplnenia záväzkov



v súlade s Podmienkou, 18.1(f)(i), 18.1(j), 18.1(l), 18.1(i) alebo 18.1(o) a takýto Prípád neplnenia záväzkov trvá.

- (c) Okrem toho, ak nastane a bude trvať Prípád neplnenia záväzkov, môže Agent pre zabezpečenie písomným oznámením Emitentovi rozhodnúť, že Menovitá hodnota a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov sa stávajú predčasne splatnými v desiaty (10.) Pracovný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Agent pre zabezpečenie oznámil Emitentovi toto rozhodnutie v súlade s Podmienkou 23.3 a Majiteľom dlhopisov v súlade s Podmienkou 23.1 (tento deň sa bude takisto považovať za Deň predčasného splatenia) a to v prípade ak Majitelia Dlhopisov, ktorí vlastnia aspoň 30 % všetkých vydaných a nesplatených Dlhopisov, a ktorí zároveň nepožadujú predčasné splatenie v zmysle Podmienky 15.3, doručili písomnú žiadosť o predčasnom splatení Administrátorovi a ich pohľadávky voči Emitentovi vyplývajúce z Dlhopisov zostanú nezaplatené.
- (d) Okrem toho, ak dôjde k Prípádu neplnenia záväzkov v súlade s Podmienkou 18.1(f)(ii) a takýto Prípád neplnenia záväzkov trvá, môže Agent pre zabezpečenie písomným oznámením Emitentovi rozhodnúť, že Menovitá hodnota a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov sa stávajú predčasne splatnými v deň, kedy Agent pre zabezpečenie písomne oznámil Emitentovi toto rozhodnutie.

### 18.6 Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

Podmienka 16 sa bude primerane vzťahovať na predčasné splatenie Dlhopisov podľa tejto Podmienky 18. Emitent, priamo alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľov dlhopisov primerane potrebnú súčinnosť, aby zabezpečil zánik Dlhopisov pri predčasnom splatení.

## 19. Premlčanie

Všetky práva spojené s Dlhopismi budú premlčané uplynutím desiatich (10) rokov odo dňa, keď by sa takéto práva mohli vykonať prvýkrát.

## 20. ADMINISTRÁTOR A URČENÁ PREVÁDZKAREŇ

20.1 Spoločnosť J&T Banka (ďalej len **Administrátor**) bude zabezpečovať vykonávanie činnosti administrátora, a platobného agenta súvisiace s platbou úrokových výnosov z Dlhopisov (ak je to uplatniteľné) a splácaním Dlhopisov. Vzťah medzi Emitentom a Administrátorom vo vzťahu k úhrade platieb v prospech Majiteľov dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Emisii je upravený zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**). Činnosti agenta pre výpočty (ďalej len **Agent pre výpočty**) týkajúce sa Dlhopisov bude tiež zabezpečovať Administrátor. Kópia Zmluvy s administrátorom je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom dlhopisov po predchádzajúcom ohlásení počas bežných prevádzkových hodín v Určenej prevádzkarni.

20.2 Určená prevádzkareň (ďalej len **Určená prevádzkareň**) Administrátora je na nasledujúcej adrese:

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

20.3 Emitent môže kedykoľvek vymenovať ďalšieho alebo iného Administrátora a určiť dodatočnú alebo inú Určenú prevádzkareň alebo vymenovať ďalších poskytovateľov platieb, ak takáto zmena neovplyvní pozíciu alebo záujmy Majiteľov dlhopisov. Emitent oznámi Majiteľom dlhopisov takúto zmenu Administrátora alebo Určenej prevádzkarene a/alebo vymenovanie ďalších poskytovateľov platieb spôsobom stanoveným v Podmienke 23.1. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší deň účinnosti. V každom prípade každá takáto zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 dní pred alebo po Dni výplaty akejkoľvek sumy splatnej z Dlhopisov, nadobudne účinnosť

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

v 30. deň po tomto Dni výplaty. Ak takáto zmena Administrátora alebo Určenej prevádzkarne môže ovplyvniť postavenie alebo záujmy Majiteľov dlhopisov, rozhodne o nej Schôdza v súlade s Podmienkou 20.2.

20.4 Ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v právnych predpisoch ustanovené inak, Administrátor bude pri vykonávaní svojich povinností podľa Zmluvy s administrátorom konať ako zástupca Emitenta, neposkytuje žiadne ručenie alebo zabezpečenie za záväzky Emitenta z Dlhopisov a nebude v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi dlhopisov.

## 21. Schôdza

### 21.1 Právo zvolať Schôdzu

Emitent alebo ktorýkoľvek Majiteľ či Majitelia dlhopisov vlastiaci najmenej 10 percent z celkovej Menovitej hodnoty nesplatených Dlhopisov, môžu kedykoľvek zvolať schôdzu Majiteľov dlhopisov (ďalej len **Schôdza**) v prípadoch stanovených týmito Emisnými podmienkami a podľa príslušných právnych predpisov.

Náklady na zorganizovanie a zvolanie Schôdze bude znášať osoba, ktorá ju zvolala, ak právne predpisy neustanovujú inak. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi znáša každý účastník sám. Ak je zvolávajúcou osobou jeden alebo viac Majiteľov dlhopisov, bude sa od neho/nich vyžadovať, aby najneskôr v deň zverejnenia oznámenia o zvaní Schôdze podľa Podmienky 21.3 doručil/doručili Administrátorovi dôkazy zo záznamov Centrálného depozitára alebo príslušného uschovateľa potvrdzujúce vlastníctvo príslušného počtu Dlhopisov oprávňujúcich majiteľa (majiteľov) na zvolanie Schôdze.

Každý Majiteľ dlhopisov môže písomne vziať späť žiadosť o zvolanie Schôdze, ale len v súvislosti s Dlhopismi vo vlastníctve takéhoto Majiteľa dlhopisov a len v prípade, ak je takéto späťvzatie adresované Emitentovi a doručené Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne, a to nie neskôr ako sedem Pracovných dní pred plánovaným konaním Schôdze. Žiadne takéto späťvzatie žiadosti o zvolanie Schôdze nebude mať vplyv na žiadosti ostatných Majiteľov dlhopisov.

Agent pre zabezpečenie je oprávnený zvolať Schôdzu v prípadoch, ktoré predpokladá Medziveriteľská zmluva. V prípadoch, keď Schôdzu zvoláva Agent pre zabezpečenie je Emitent povinný poskytnúť Agentovi pre zabezpečenie potrebnú súčinnosť.

### 21.2 Schôdza zvolaná Emitentom

Emitent je povinný bezodkladne zvolať Schôdzu, ak:

- (a) Emitent žiada Majiteľov dlhopisov, aby vyjadrili svoj názor na návrh Emitenta zmeniť tieto Emisné podmienky, ktorý vyžaduje súhlas Majiteľov dlhopisov podľa platných právnych predpisov;
- (b) nastal Prípád neplnenia záväzkov;
- (c) o Schôdzu žiadajú Majitelia dlhopisov, ktorí vlastnia najmenej 10 percent z celkovej Menovitej hodnoty nesplatených Dlhopisov;
- (d) sa podľa týchto Emisných podmienok (vrátane prípadu navrhovanej zmeny v osobe Agentu pre zabezpečenie) alebo podľa Medziveriteľskej zmluvy vyžaduje súhlas alebo rozhodnutie Majiteľov dlhopisov.

Emitent v prípadoch ustanovených príslušnými právnymi predpismi a Podmienkami môže Schôdzu zvolať aj ako spoločnú schôdzu Majiteľov všetkých dlhopisov vydaných na základe Programu.

### 21.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný zverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom uvedeným v Podmienke 23 najneskôr do 15 dní pred dňom konania Schôdze. Ak Schôdzu zvolá ktorýkoľvek Majiteľ dlhopisov

(alebo Majitelia dlhopisov), je tento Majiteľ (Majitelia) dlhopisov v tom istom období povinný (povinní) doručiť Emitentovi oznámenie o zvolaní Schôdze (obsahujúce všetky zákonné náležitosti) na adresu Určenej prevádzkarne. Emitent musí zabezpečiť, aby takéto oznámenie o zvolaní Schôdze bolo uverejnené na jeho webovom sídle <https://www.cpifinansoslovakia.sk/>, v časti „Dlhopisy“.

- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
- (i) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
  - (ii) identifikáciu Dlhopisov, t. j. aspoň názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN;
  - (iii) miesto, deň a čas konania Schôdze s tým, že konanie Schôdze musí pripadnúť na deň, ktorý je Pracovným dňom a Schôdza sa nesmie začať skôr ako o 11:00 hod.;
  - (iv) program rokovania Schôdze a ak je navrhnutá akákoľvek zmena týchto Emisných podmienok, špecifikácia navrhovanej zmeny a jej zdôvodnenie; a
  - (v) Rozhodný deň pre účasť na schôdzi.
- (c) Schôdza je oprávnená rozhodovať o navrhovaných uzneseniach, ktoré neboli uvedené v oznámení o zvolaní Schôdze, iba v prítomnosti a so súhlasom všetkých Majiteľov dlhopisov. Ak pominie dôvod na zvolanie Schôdze, osoba, ktorá Schôdzu zvolala, zruší zvolanie Schôdze rovnakým spôsobom, akým ju zvolala.

### 21.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovania

#### (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Osobou oprávnenou zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi bude iba Majiteľ dlhopisov zapísaný ako Majiteľ dlhopisov v Príslušnej evidencii na konci Rozhodného dňa pre účasť na schôdzi (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**). Osvedčenie z Príslušnej evidencie podľa predchádzajúcej vety musí byť vyhotovené písomne (s úradne overenými podpismi) a musí byť vo forme a obsahu uspokojivými pre Administrátora. Administrátor môže vyžadovať aby k takémuto osvedčeniu bol priložený aj originál alebo úradne overená kópia výpisu z Obchodného registra alebo iného príslušného registra týkajúceho sa uschovateľa (správcu), ktorá ku dňu konania príslušnej Schôdze nebude staršia ako tri mesiace. Akékoľvek prevody Dlhopisov, ktoré sa uskutočnia po Rozhodnom dni pre účasť na schôdzi, sa nebudú brať do úvahy.

**Rozhodný deň pre účasť na schôdzi** je deň, ktorý pripadne na sedem dní pred dňom konania príslušnej Schôdze.

#### (b) Hlasovacie práva

Každá Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi bude mať z celkového počtu hlasov taký počet hlasov, ktorý zodpovedá pomeru Menovitej hodnoty Dlhopisov, ktoré táto osoba vlastní k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi, a celkovej nesplatenej Menovitej hodnoty Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi. S Dlhopismi vlastnenými k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi (i) Emitentom, ktoré neboli Emitentom zrušené v zmysle Podmienky 15.6, (ii) Ručiteľom, alebo (iii) osobami ovládanými Emitentom alebo Ručiteľom alebo osobami Konečnej kontrolujúcej osoby nebude spojené žiadne hlasovacie právo. Ak Schôdza rozhodne o odvolaní spoločného zástupcu, spoločný zástupca (ak je Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi) nesmie na takejto Schôdzi vykonávať hlasovacie práva.

Plnomocenstvo udelené Majiteľom dlhopisov akémukoľvek splnomocnencovi musí mať písomnú formu s úradne overeným podpisom Majiteľa dlhopisov. Ak je Majiteľ dlhopisov právnickou osobou, Administrátor môže od osoby oprávnenej zastupovať takéhoto Majiteľa dlhopisov na Schôdzi na základe plnomocenstva alebo inak požadovať originál alebo úradne overenú kópiu výpisu z Obchodného registra

alebo iného príslušného registra týkajúceho sa takéhoto Majiteľa dlhopisov, ktorá ku dňu konania príslušnej Schôdze nie je starší ako tri mesiace.

### (c) Účasť iných osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze osobne alebo prostredníctvom splnomocnenca. Inými osobami oprávnenými zúčastniť sa Schôdze sú Majitelia dlhopisov, splnomocnenci Majiteľov dlhopisov, Administrátor a jeho splnomocnenci, spoločný zástupca Majiteľov dlhopisov podľa Podmienky 21.5(c) (ak nie je Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi), Zástupca pre zabezpečenie a jeho splnomocnenci a akíkoľvek hostia pozvaní Emitentom a/alebo Administrátorom a/alebo Agentom pre zabezpečenie.

## 21.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

### (a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza bude uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi Majiteľmi dlhopisov, ktorých Menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % celkovej Menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných a nesplatených časti Emisie. Dlhopisy vlastnené k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi (i) Emitentom, ktoré neboli Emitentom zrušené v zmysle Podmienky 15.6, (ii) Ručiteľom, alebo (iii) osobami ovládanými Emitentom alebo Ručiteľom alebo blízkymi osobami Emitenta alebo Ručiteľa sa nebudú brať do úvahy na účely stanovenia uznášaniaschopnosti Schôdze. Ak Schôdza rozhodne o odvolaní spoločného zástupcu, akékoľvek hlasy patriace spoločnému zástupcovi (ak je Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi) nebudú zahrnuté do celkového počtu hlasov. Pred otvorením Schôdze informuje zvolávajúca osoba Schôdzu o počte všetkých Dlhopisov a Osobách oprávnených k účasti na Schôdzi v súlade s Emisnými podmienkami.

### (b) Predseda Schôdze

Schôdzi zvolanej Emitentom bude predsedať predseda menovaný Emitentom. Schôdzi zvolanej Majiteľom dlhopisov alebo Majiteľmi dlhopisov bude predsedať predseda zvolený nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi. Do zvolenia predsedu bude Schôdzi predsedať osoba menovaná Majiteľom dlhopisov (Majiteľmi dlhopisov), ktorý zvolal Schôdzu, a voľba predsedu musí byť prvým bodom programu každej Schôdze, ktorú nezvolá Emitent.

### (c) Spoločný zástupca

Schôdza si môže uznesením zvoliť jednotlivca alebo právnickú osobu, ktorá bude vykonávať pôsobnosť spoločného zástupcu. Spoločný zástupca je v súlade so Zákonom o dlhopisoch oprávnený (i) presadzovať v mene všetkých Majiteľov dlhopisov akékoľvek práva spojené s Dlhopismi v rozsahu uvedenom v uznesení prijatom Schôdzou, (ii) dohliadať na dodržiavanie Emisných podmienok Emitentom, (iii) vykonávať v mene všetkých Majiteľov dlhopisov akékoľvek iné úkony alebo chrániť záujmy Majiteľov dlhopisov spôsobom a v rozsahu, ktoré sú uvedené v uznesení prijatom Schôdzou, a (iv) informovať Majiteľov dlhopisov o záležitostiach významnej povahy, napr. o neplnení Emisných podmienok. Takto zvolený spoločný zástupca nesmie obmedzovať pôsobnosť Agentu pre zabezpečenie podľa Emisných podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Schôdza môže odvolať spoločného zástupcu rovnakým spôsobom, akým bol spoločný zástupca zvolený.

### (d) Rozhodovanie Schôdze

O všetkých otázkach svojho programu rozhoduje Schôdza formou uznesení. Ak nie je v Emisných podmienkach alebo zákonom stanovené inak, akékoľvek uznesenia si budú na prijatie vyžadovať nadpolovičnú väčšinu hlasov prítomných Osôb oprávnených zúčastniť sa schôdze.

Schôdza môže schváliť (aj bez súhlasu Emitenta) predčasnú splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov len pokiaľ daný Prípád neplnenia záväzkov pretrváva v čase hlasovania. Prijatím takého uznesenia Majitelia dlhopisov zároveň uplatňujú právo podľa Podmienky 18.5.

Schôdza môže schváliť pokyny Agentovi pre zabezpečenie na výkon Zabezpečenia iba po alebo spoločne s rozhodnutím o schválení predčasnej splatnosti Dlhopisov.

(e) **Odloženie konania Schôdze**

Ak do jednej hodiny po plánovanom otvorení Schôdze nie je Schôdza uznášaniaschopná, potom sa takáto Schôdza bez ďalšieho oznámenia automaticky rozpustí. Ak Schôdza nie je uznášaniaschopná do jednej hodiny po plánovanom otvorení Schôdze, Emitent alebo iná zvolávajúca osoba zvolá, ak je to stále potrebné, náhradnú Schôdzu najskôr do dvoch týždňov a najneskôr do šiestich týždňov po plánovanom termíne pôvodnej Schôdze. Konanie náhradnej Schôdze s nezmeneným programom bude Majiteľom dlhopisov oznámené najneskôr 15 dní po plánovanom termíne pôvodnej Schôdze. Náhradná Schôdza bude uznášaniaschopná bez ohľadu na podmienky uznášaniaschopnosti stanovené v Podmienke 21.5(a).

(f) **Zápisnica z rokovania Schôdze**

O účasti a o uzneseniach na Schôdzi sa musí vyhotoviť notárska zápisnica, v ktorej budú uvedené aspoň mená Osôb oprávnených zúčastniť sa schôdze, ktoré hlasovali za uznesenie, a počet Dlhopisov, ktoré tieto osoby vlastnili k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi. Emitent je povinný viesť zápisnicu zo Schôdze, až pokým podľa premlčacej lehoty práva z Dlhopisov nezaniknú. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii na nahliadnutie Majiteľom dlhopisov po predchádzajúcom ohlásení v Určenej prevádzkarni počas bežných prevádzkových hodín. Emitent je povinný zverejniť informácie o všetkých uzneseniach prijatých na Schôdzi spôsobom uvedeným v Podmienke 23 najneskôr do 30 dní odo dňa konania Schôdze.

(g) **Prítomnosť a hlasovanie na Schôdzi prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku**

Ak Emitent v oznámení o zvolaní Schôdze stanovil organizačné a technické podmienky pre účasť Majiteľov dlhopisov na Schôdzi prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku, môže sa Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi zúčastniť Schôdze a hlasovať na nej prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku za nasledovných podmienok:

- (i) Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi dodrží organizačné a technické podmienky a pokyny Emitenta (najmä požiadavky na hardvér a softvér) a bude so Schôdzou v obrazovom a zvukovom kontakte od začatia Schôdze; k neskorším prihláseniam sa Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi sa nebude prihliadať;
- (ii) Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi nemôže byť v prípade účasti na Schôdzi prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku zastúpená splnomocnencom, ibaže by o tejto skutočnosti Emitenta písomne informovala aspoň dva Pracovné dni pred dňom konania Schôdze a v rovnakom termíne Emitentovi doručila originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnickou osobou) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi;
- (iii) obojsmerná komunikácia medzi Schôdzou a Majiteľom dlhopisov a prenos obrazu a zvuku nebude prerušovaný, s oneskorením a bude v dostatočnom rozsahu a v dostatočnej kvalite, ktorá najmä umožní predsedovi schôdze overiť totožnosť Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi a Osobe oprávnenej k účasti na Schôdzi zúčastňovať sa diskusií a hlasovania o bodoch programu ako aj prezerať, prijímať a predkladať dokumenty (v elektronickej podobe, ak je to potrebné);

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- (iv) v prípade nedodržania podmienky podľa bodu (iii) vyššie je predseda schôdze oprávnený ukončiť účasť príslušnej osoby na Schôdzi prerušením spojenia, pričom v takomto prípade bude platiť, že od takéhoto okamihu sa daná Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi bude považovať za neprítomnú na Schôdzi;
- (v) v prípade akéhokoľvek technického výpadku alebo inej skutočnosti, na základe ktorej dôjde k ukončeniu obrazového a/alebo zvukového spojenia medzi Schôdzou a Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi, bude takáto osoba považovaná od takéhoto okamihu za neprítomnú;
- (vi) žiadna Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi, ktorej účasť na Schôdzi bola ukončená podľa bodu (iv) alebo (v) vyššie, nemá právo na obnovenie účasti na danej Schôdzi opätovným pripojením sa do danej Schôdze prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku; vyššie uvedené sa neuplatní pokiaľ k prerušeniu príslušného spojenia došlo výlučne z dôvodov na strane Emitenta; v takom prípade Emitent umožní príslušnej Osobe oprávnenej k účasti na Schôdzi opätovné nadviazanie obrazového a zvukového kontaktu so Schôdzou;
- (vii) po dobu prerušenia obrazového alebo zvukového kontaktu so Schôdzou sa príslušná Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi bude považovať za neprítomnú; z takéhoto dôvodu ale Emitent nie je povinný prerušiť priebeh Schôdze;
- (viii) Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi poskytne potrebnú súčinnosť v rozsahu aby predseda schôdze bol schopný určiť a overiť totožnosť Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi;
- (ix) predseda schôdze je schopný kontrolovať priebeh Schôdze a určiť a oznámiť výsledky hlasovania;

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi, ktorá sa Schôdze zúčastňuje prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku za vyššie uvedených podmienok, bude považovaná za prítomnú na takejto Schôdzi.

### 21.6 Záväzné uznesenia; práva nesúhlasiacich Majiteľov dlhopisov

- (a) Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je pre Emitenta a všetkých Majiteľov dlhopisov a v odôvodnených prípadoch, Agentu pre zabezpečenie, záväzné, pokiaľ ide o Emitenta a Agentu pre zabezpečenie, bez ohľadu na to, či sa na Schôdzi zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi.
- (b) Ak Schôdza (i) schváli zmenu podstatných vlastností Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d) bod 1., písm. e), písm. f), k), m) alebo n) Zákona o dlhopisoch alebo (ii) nerozhodne o predčasnom splatení Dlhopisov pri nastaní Prípady neplnenia záväzkov podľa Podmienky 18.1(a), Majiteľ dlhopisov, ktorý podľa Zápisnice hlasoval proti príslušnému uzneseniu alebo sa nezúčastnil Schôdze, môže požiadať o (A) predčasné splatenie Menovitej hodnoty, vrátane akumulovaných úrokových výnosov z Dlhopisov, v držbe tohto Majiteľa dlhopisov alebo o (B) zachovanie záväzkov Emitenta podľa Emisných podmienok nedotknutých uznesením Schôdze (ďalej len **Žiadosť nesúhlasiaceho majiteľa**).
- (c) Žiadosť nesúhlasiaceho majiteľa musí obsahovať osvedčené podpisy Majiteľa dlhopisov (alebo jeho povereného zástupcu) a musí byť predložená do 30 dní odo dňa konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na predčasné splatenie alebo zachovanie záväzkov zaniká. Emitent je do 30 dní od prijatia Žiadosti nesúhlasiaceho majiteľa podľa vlastného uváženia buď povinný vyplatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu a príslušné akumulované úrokové výnosy (podľa okolností), alebo zabezpečiť voči tomuto Majiteľovi dlhopisov uplatnenie Emisných podmienok v nezmenenom znení.

### 22. Zmeny emisných podmienok

Pokiaľ príslušné právne predpisy neustanovujú inak, má schôdza Majiteľov dlhopisov výlučné právo rozhodovať o zmenách Emisných podmienok.

### 23. Oznámenia

- 23.1 Akékoľvek oznámenie pre Majiteľov dlhopisov bude platné a účinné, ak bude zverejnené v slovenskom jazyku na webovom sídle Emitenta [www.cpi-finco-slovakia.sk](http://www.cpi-finco-slovakia.sk), v časti „Dlhopisy“. Ak kogentné ustanovenia platných právnych predpisov alebo tieto Emisné podmienky určia akýkoľvek iný spôsob zverejnenia akýchkoľvek iných oznámení uskutočnených na základe týchto Emisných podmienok, takéto oznámenie sa bude považovať za platne zverejnené svojim zverejnením spôsobom predpísaným príslušnými právnymi predpismi. Ak je oznámenie uverejnené viac ako jedným spôsobom, za deň oznámenia bude považovaný deň prvého zverejnenia.
- 23.2 Akékoľvek oznámenie zo strany Agenta pre zabezpečenie pre majiteľov dlhopisov bude platné a účinné, ak bude zverejnené v anglickom jazyku na <https://www.jtbanka.sk/uzitocne-informacie/emisie-cennych-papierov/>. Ak kogentné ustanovenia platných právnych predpisov alebo tieto Emisné podmienky určia akýkoľvek iný spôsob zverejnenia akýchkoľvek iných oznámení uskutočnených na základe týchto Emisných podmienok, takéto oznámenie sa bude považovať za platne zverejnené svojim zverejnením spôsobom predpísaným príslušnými právnymi predpismi. Ak je oznámenie uverejnené viac ako jedným spôsobom, za deň oznámenia bude považovaný deň prvého zverejnenia.
- 23.3 Akékoľvek oznámenie, ktoré sa má doručiť Emitentovi podľa týchto Emisných podmienok, sa považuje za riadne vykonané, ak bude doručené písomne doporučenou poštou alebo kuriérom na adresu sídla Emitenta:

CPI Finco Slovakia a.s.

Mostová 34

034 01 Ružomberok

Slovenská republika

- 23.4 Na účely riadneho oznámenia musí každé Oznámenie obsahovať názov Dlhopisov ako aj ich ISIN.

### 24. Rozhodné právo, jazyk a riešenie sporov

- 24.1 Akékoľvek práva a povinnosti z Dlhopisov sa riadia a vykladajú v súlade s právom Slovenskej republiky.
- 24.2 Všetky spory medzi Emitentom a Majiteľmi dlhopisov, ktoré môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, vrátane prípadných sporov týkajúcich sa Emisných podmienok alebo Programu, budú s konečnou platnosťou riešené príslušným súdom v Slovenskej republike.

### 25. Vymedzenie pojmov

- 25.1 Okrem pojmov vymedzených inde v Emisných podmienkach, nasledujúce pojmy budú mať tu uvedený význam:

**Aranžér** znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 16661.

**BCPB** znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, IČO: 00 604 054, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B.

**CPI PG** znamená spoločnosť CPI PROPERTY GROUP S.A., založenú a existujúcu podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovevodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v RCS Luxemburg pod registračným č. B 102254.

**Český dlhopisový program** znamená dlhopisový program Českého emitenta v celkovej menovitej hodnote do 3 000 000 000 Kč, zriadený po dátume Programu.

**Český emitent** znamená společnost CPI Finco Czechia a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 14345137, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová značka 27141.

**Dcérská spoločnosť** znamená je každú osobu, v ktorej má iná osoba priamu alebo nepriamu účasť najmenej 50 % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenovať alebo odvolať väčšinu osôb, ktoré sú členmi štatutárneho alebo dozorného orgánu osoby alebo osôb v obdobnom postavení, alebo môže presadiť vymenovanie alebo odvolanie, alebo ktorých účtovná závierka je zahrnutá do konsolidačného stupňa ovládajúcej osoby, alebo ktorej účtovná závierka je konsolidovaná s účtovnou závierkou ovládajúcej osoby v súlade so štandardom IFRS, UAS alebo akýmkoľvek iným relevantným účtovným štandardom platným vo vzťahu k príslušnej osobe.

**Distribučný pomer LTV** znamená hodnotu Pomeru LTV nižšiu ako 40%.

**EPRA čistá hodnota obnovenia** (*EPRA Net Reinstatement Value* alebo *EPRA NRV*) znamená čistú hodnotu obnovenia na základe osvedčených postupov a odporúčaní Európskej asociácie verejných nehnuteľností (*European Public Real Estate Association*) (vrátane akéhokoľvek ukazovateľa, ktorý plnohodnotne nahradí tieto hodnotový ukazovateľ v prípade ak by sa táto hodnota EPRA NRV prestala používať).

**EUR** alebo **euro** znamená jednotnú menu účastníckych členských štátov Eurozóny.

**EURIBOR** znamená:

- (a) úrokovú sadzbu v percentách p.a. pre EUR, ktorá je uvedená na stránke EURIBOR služby REFINITIV EICON (resp. akejkoľvek prípadnej nástupnickej strane, alebo inom Zdroji referenčnej sadzby uvedenom v Končených podmienkach) pre také obdobie, ktoré zodpovedá príslušnému Výnosovému obdobiu, stanovená European Money Markets Institute ako administrátorom uvedeným v ESMA, a ktorá je platná pre deň, kde je EURIBOR zisťovaná. V prípade, že Výnosové obdobie je také obdobie, pre ktoré nie je sadzba EURIBOR zisťiteľná týmto spôsobom, určí sadzbu EURIBOR Agent pre výpočty e na základe výpočtu lineárnej interpolácie medzi sadzbou EURIBOR pre najbližšie dlhšie obdobie, pre ktoré je sadzba EURIBOR zisťiteľná týmto spôsobom a pre najbližšie kratšie obdobie, pre ktoré je sadzba EURIBOR zisťiteľná týmto spôsobom. Pokiaľ nie je možné sadzbu EURIBOR zistiť spôsobom uvedeným v tomto bode, uplatní sa bod (b) nižšie.
- (b) Pokiaľ v ktorýkoľvek deň nebude možné určiť sadzbu EURIBOR podľa predošlého bodu (a), bude v taký deň sadzba EURIBOR určená Agentom pre výpočty ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby predaj medzibankových depozitov v EUR pre také obdobie, ktoré zodpovedá príslušnému Výnosovému obdobiu, získaných v tento deň po 11:00 (jedenástej) hodine dopoludnia bruselského času od aspoň 3 (troch) bánk podľa pôsobiacich na relevantnom medzibankovom trhu podľa voľby Agentu pre výpočty. V prípade, že sa nepodarí sadzbu EURIBOR stanoviť ani týmto postupom, bude sa ročná úroková sadzba rovnat' (i) sadzbe EURIBOR zistenej v súlade s bodom (a) vyššie v najbližšom predchádzajúcom Dni stanovenia referenčnej sadzby, v ktorom bola sadzba EURIBOR takto zisťiteľná, alebo, pokiaľ nebol žiadny taký deň, (ii) úrokovej sadzbe použiteľnej vo vzťahu k Dlhopisom v bezprostredne predchádzajúcom Výnosovom období, (x) zníženej o Maržu stanovenú pre Výnosové obdobie, pre ktoré má byť sadzba EURIBOR určená, pokiaľ sa podľa Konečných podmienok úroková sadzba pre toto Výnosové obdobie má stanoviť ako súčet Referenčnej sadzby a Marže, alebo (y) zvýšenej o Maržu stanovenú pre Výnosové obdobie, pre ktoré má byť sadzba EURIBOR určená, pokiaľ sa podľa Konečných podmienok pre toto Výnosové obdobie má stanoviť ako rozdiel medzi Referenčnou sadzbou a Maržou.

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

**Finančné zadĺženie** znamená akýkoľvek dlh alebo zadĺženie z titulu alebo vo vzťahu k:

- (a) peniazom požičaným vo forme pôžičky alebo úveru;



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- (b) akejkol'vek sume získanej na základe emisie zmeniek (s výnimkou splatných zmeniek slúžiacich výhradne na zabezpečenie alebo potvrdenie iného dlhu), dlhopisov (vrátane Dlhopisov), akýchkoľvek iných cenných papierov alebo podobných nástrojov;
- (c) akémukoľvek dlhu z akejkol'vek nájomnej zmluvy alebo zmluvou o kúpe prenajatej veci, ktorá by sa v súlade s Účtovnými zásadami považovala za finančný alebo kapitálový lízing;
- (d) akejkol'vek pohľadávke postúpenej za protiplnenie alebo diskontovanej, s výnimkou akýchkoľvek pohľadávok, ktoré nie je možné späťne previesť na postupcu, a vo vzťahu ku ktorým nie je prípustný žiadny postih voči postupcovi (pre odstránenie pochybností platí, že takéto prípady Finančného zadĺženia nezahŕňajú pohľadávky postúpené ako zabezpečenie);
- (e) obstarávacím nákladom akéhokoľvek aktíva v rozsahu splatnom po jeho obstaraní alebo získaní povinnou stranou tam, kde je hlavným účelom odloženia platby získať financie alebo financovanie obstarania tohto aktíva a kde je takéto financovanie úročené;
- (f) akejkol'vek derivátovej (alebo podobnej) transakcii uzavretej v súvislosti s ochranou pred výkyvmi akejkol'vek sadzby alebo ceny (a na výpočet výšky zadĺženia sa použije skutočne splatná a nesplatená suma, alebo v súvislosti so sumami, ktoré nie sú splatné v tom konkrétnom okamihu, vtedajšia trhová hodnota derivátovej transakcie, ktorá by bola splatná, ak by bola transakcia ukončená skôr v danom okamihu (t. j. čistá suma straty založená na trhovej hodnote));
- (g) akejkol'vek povinnosti nahradiť poskytnuté plnenie alebo odškodniť v súvislosti s ručením, sľubom odškodnenia, zárukou, stand-by alebo dokumentárnym akreditívom alebo akýmkoľvek iným podobným nástrojom vystaveným bankou alebo finančnou inštitúciou;
- (h) akejkol'vek sume akéhokoľvek dlhu na základe zálohovej alebo odloženej kúpnej zmluvy, ak jedným z hlavných dôvodov uzavretia tejto zmluvy je získanie finančných prostriedkov; alebo
- (i) (bez duplicitného započítania) sume akéhokoľvek dlhu vo vzťahu k akejkol'vek poskytnutej záruke, ručeniu alebo sľubu odškodnenia za akúkoľvek z položiek uvedených v písmenách (a) až (h) vyššie.

Do Finančného zadĺženia vymedzeného vyššie sa nezapočítajú tzv. vecné dlhové nástroje (*perpetual notes*), ktoré sú v zmysle IFRS účtovných štandardov účtované v rámci položky celkového vlastného kapitálu.

**Hedžing** znamená dlhy Emitenta, Českého emitenta a Ručiteľa (pari passu s dlhmi z Dlhopisov) v rozsahu predpokladanom a povolenom v Medziveriteľskej zmluve v súvislosti s akoukoľvek rámcovou zmluvou o finančných transakciách uzatvorenou za účelom zabezpečenia proti kolísaniu výmenných kurzov a/alebo úrokových sadzieb vo forme krížových menových swapov, úrokových swapov alebo finančných nástrojov s podobným účinkom až do výšky zodpovedajúcej k zvýšenej celkovej menovitej hodnoty Emisie.

**Hodnota spoločnosti CPI PG** znamená súčet EPRA čistej hodnoty obnovenia CPI PG a Zadĺženia CPI PG.

**Hodnota Zabezpečených akcií CPI PG** znamená hodnotu Zabezpečených akcií CPI PG, kedy takáto hodnota bude predstavovať EPRA čistú hodnotu obnovenia Zabezpečených akcií CPI PG vykázanú spoločnosťou CPI PG.

**Holdingská spoločnosť** znamená ovládajúcu osobu v zmysle § 66a Obchodného zákonníka.

**IFRS** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo prijaté v Európskej únii (*International Financial Reporting Standards*).

**Iné zabezpečenie** znamená akékoľvek záložné právo, zabezpečovacie postúpenie práva, zádržné právo alebo inú formu vecne právneho (*in rem*) zabezpečenia, vrátane (okrem iného) akéhokoľvek podobného inštitútu podľa právnych predpisov akejkol'vek jurisdikcie, s výnimkou Zabezpečenia záložnými právami.

**J&T BANKA** znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsaná v Obchodním registru Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1731, (tam kde je to relevantné) konající v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapsanej v Obchodnom registri Okresného soudu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B.

**Konečná kontrolující osoba** znamená pán Radovan Víték, narozený dňa 22. januára 1971, alebo jeho príbuzní v priamom rade, súrodenci alebo manželka.

**Luxemburské účtovné štandardy** znamená Luxemburské účtovné štandardy v znení neskorších zmien.

**Marža** znamená maržu v súvislosti s Referenčnou sadzbou vyjadrenú v percentách p.a. stanovenú v príslušných Konečných podmienkach.

**Medziveriteľská zmluva** znamená zmluvu medzi veriteľmi, ktorá sa riadi právnymi predpismi Českej republiky, ktorá má byť uzavretá okrem iného medzi Emitentom, Českým emitentom a J&T Banka v pôsobnosti agenta pre zabezpečenie pri všetkých dlhopisoch emitovaných Emitentom a Českým emitentom.

**nakladanie** znamená predaj, prevod, postúpenie, nájom alebo poskytnutie licencie, dobrovoľné alebo nedobrovoľné, a „nakladat“ sa bude vykladať obdobne.

**Nariadenie o prospekte** znamená nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES.

**Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

**Obchodný zákonník** znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

**Parri pasu dlh** znamená:

- (a) dlh na základe Tranže A (*Tranche A*) poskytnutý na základe Úverovej zmluvy Ručiteľa (**Parri passu úverový dlh**);
- (b) dlh Českého emitenta na základe Českého dlhopisového programu (**Parri passu dlhopisový dlh**); a
- (c) akýkoľvek dlh Emitenta, Ručiteľa alebo Českého emitenta vo vzťahu k Hedžingu.

**Parri Pasu veriteľa** znamená veriteľov v zmysle Pari passu dlhu.

**Podriadený Dlh** (*Junior Debt*) znamená dlh na základe Tranže B (*Tranche B*) poskytnutý na základe Úverovej zmluvy Ručiteľa..

**Podriadený veriteľ** znamená J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. ako veriteľ vo vzťahu k Podriadenému Dlhu alebo inú osobu, ktorá sa stane veriteľom Podriadeného Dlhu.

**Pomer LTV** znamená, v akomkoľvek čase, pomer (i) Zadĺženia k (ii) Hodnote Zabezpečených akcií CPI PG.

**Povinná osoba** znamená:

- (a) Emitenta;
- (b) Ručiteľa.

**Príslušná evidencia** znamená účet majiteľa (v zmysle Zákona o cenných papieroch) vedenom Centrálnym depozitárom alebo účet u ktoréhokoľvek člena Centrálného depozitára, pre ktorého Centrálny depozitár otvoril klientsky účet člena alebo držiteľský účet.

**Príslušné obdobie** znamená každé obdobie dvanástich mesiacov, ktoré končí 31. decembra každého kalendárneho roka, počnúc obdobím končiacim 31. decembra 2021.

**Pro Rata Finančné zadĺženie CPI PG** znamená Zadĺženie CPI PG vynásobené pomerom (i) Zabezpečených akcií CPI PG ku (ii) všetkým akciám CPI PG.

**Pro Rata hodnota spoločnosti CPI PG** znamená Hodnotu spoločnosti CPI PG vynásobenú pomerom (i) Zabezpečených akcií CPI PG ku (ii) všetkým akciám CPI PG.

**Pro Rata Pomer LTV** znamená pomer (i) súhrnné Zadĺženie a Pro Rata Finančné zadĺženie CPI PG k (ii) Pro Rata hodnote spoločnosti CPI PG.

**Protistrana v rámci uzatvoreného Hedžingu** znamená akákoľvek protistrana v rámci Hedžingu.

**Referenčná sadzba** znamená sadzbu uvedenú v Konečných podmienkach. Referenčnou sadzbou je EURIBOR.

**Regulovaný trh BCPB** znamená regulovaný voľný trh prevádzkovaný BCPB.

**Ručiteľ** znamená spoločnosť Efimacor S.á.r.l., založenú a existujúcu podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovevodstva ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 40, rue de la Vallée, Luxemburg, L-2661, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísanú v RCS Luxemburg pod číslom B 113459.

**Skupina** znamená Emitent, Český emitent, Ručiteľ, CPI PG a akákoľvek ich Dcérska spoločnosť (s výnimkou spoločnosti Larnoya S.à r.l.).

**Skupina CPI PG** znamená spoločnosť CPI PG a akákoľvek jej Dcérska spoločnosť.

**Spriaznená osoba** znamená vo vzťahu k akejkoľvek osobe Dcérsku spoločnosť tejto osoby alebo Holdingovú spoločnosť tejto osoby, alebo ktorúkoľvek inú Dcérsku spoločnosť tejto Holdingovej spoločnosti.

**Stanovený audítor** znamená akúkoľvek renomovanú audítorskú spoločnosť poskytujúcu audítorské služby v súlade s právom príslušnej jurisdikcie, patriacu do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, MAZARS, BDO, alebo Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l., pričom pre účely zákonného auditu je možné zvoliť si aj inú audítorskú spoločnosť poskytujúcu audítorské služby v súlade s právom príslušnej jurisdikcie.

**Účtovné zásady** znamená všeobecne uznávané účtovné predpisy a zásady vzťahujúce sa na Emitenta alebo príslušnú Povinnú osobu, vrátane IFRS.

**Úverová zmluva Ručiteľa** znamená úverovú zmluvu (*Term Loan Facility Agreement*) do 246 000 000 EUR uzatvorenú dňa 29. novembra 2021 medzi Ručiteľom ako dlžníkom a J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. ako veriteľom, v znení jej dodatkov.

**Významná dcérska spoločnosť** znamená akákoľvek Dcérska spoločnosť CPI PG, ktorej celkové aktíva alebo celkové výnosy presahujú 7,5 % konsolidovaných upravených celkových aktív alebo celkových výnosov Skupiny CPI PG.

**Zabezpečené akcie CPI PG** znamená akcie vydané CPI PG, ktoré sú predmetom Zabezpečenia záložnými právami.

**Zabezpečenie** znamená Ručenie a Zabezpečenie záložnými právami.

**Zadlženie** znamená súhrnné zadlženie Emitenta z Dlhopisov, Českého emitenta z dlhopisov ním vydaných v rámci Českého dlhopisového programu a Ručiteľa z Pari passu úverového dlhu (vrátane akéhokoľvek nahromadeného úrokového výnosu).

**Zadlženie CPI PG** znamená konsolidované Finančné zadlženie CPI PG.

**Zákon o cenných papieroch** znamená zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov.

**Zákon o dlhopisoch** znamená zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov.

**Zákon o konkurze** znamená zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov.

**Zmluva o podriadenosti** znamená zmluvu, okrem iného, medzi Emitentom, Ručiteľom, Agentom pre zabezpečenie a príslušným podriadeným veriteľom za účelom zabezpečenia podriadenosti akcionárskych úverov alebo pôžičiek, ktorá bude uzatvorená najneskôr k dátume poskytnutia takéhoto úveru alebo pôžičky vo forme uspokojivej pre Agenta pre zabezpečenie.

*[koniec samostatne číslovanej časti Spoločných podmienok]*

### 7.2 Podmienky Ponuky

Dlhopisy vydávané v rámci Programu budú vydávané a ponúkané ako súčasť primárneho predaja (upisovania) prostredníctvom Hlavného manažéra, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúcej v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO 35 964 693, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B (ďalej len **Hlavný manažér**).

Emitent uzavrie s Hlavným manažérom zmluvu o umiestnení dlhopisov konkrétnej Emisie bez pevného záväzku. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov bude predstavovať približne 1,6 % umiestneného objemu Emisie. Emitent súhlasí s tým, aby následnú ponuku Dlhopisov na sekundárnom trhu v Slovenskej republike vykonal Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný oprávnený finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike. Emitent poskytuje svoj súhlas s použitím Základného prospektu na účely tejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov (podrobnosti sekundárnej ponuky Dlhopisov sú uvedené nižšie).

Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Manažéra v rámci verejnej ponuky v Slovenskej republike a (prípadne tiež) Českej republike podľa článku 2 písm. d) Nariadenia o prospekte tuzemským a zahraničným kvalifikovaným aj iným než kvalifikovaným (najmä retailovým) investorom a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorom a prípadne ďalším investorom za podmienok, ktoré v danej krajine nezakladajú povinnosť ponúkajúceho vypracovať a zverejniť prospekt v súlade s tamojšími právnymi predpismi. Hlavného manažéra je možné kontaktovať (i) v prípade verejnej ponuky v Slovenskej republike na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy [info@jtbanka.sk](mailto:info@jtbanka.sk) a (ii) v prípade verejnej ponuky v Českej republike na telefónnom čísle +420 221 710 300 alebo prostredníctvom emailovej adresy [DealingSK@jtbank.cz](mailto:DealingSK@jtbank.cz).

V prípade verejnej ponuky v Slovenskej republike bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 35 964 693, Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. V prípade verejnej ponuky v Českej republike bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojho ústredia v Prahe.

#### *Podmienky primárnej verejnej ponuky*

Dlhopisy budú ponúkané na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte v [**Krajina verejnej ponuky** – [Slovenskej republike] alebo [Českej republike] alebo [Slovenskej republike a Českej republike]].

Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov bude prebiehať od [**Deň začiatku Ponuky**] do [**Deň ukončenia Ponuky**] (12:00 hod.).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude Dátum emisie. Dlhopisy sa môžu vydávať priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné účty) sa skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr).

Emitent je oprávnený vydávať Dlhopisy v objeme menšom, ako je najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, a Emisia bude v takom prípade naďalej považovaná za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku podľa vlastného uváženia (v závislosti od jeho aktuálnej potreby financovania), pričom po ukončení ponuky nebudú akceptované ďalšie objednávky a po pozastavení ponuky nebudú akceptované žiadne ďalšie objednávky, až pokiaľ Emitent nezverejní informácie o pokračovaní ponuky. Emitent vždy vopred zverejní informácie o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní ponuky v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.epifincoslovakia.sk](http://www.epifincoslovakia.sk), v časti „Dlhopisy“.

Minimálna suma objednávky je stanovená na [**Minimálna výška objednávky**]. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.

Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú kontaktovaní predovšetkým prostredníctvom komunikačných prostriedkov na diaľku. Podmienkou nadobudnutia Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a predloženie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov na základe tejto zmluvy. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na príslušný účet bude Majiteľovi dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné až po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na Regulovaný trh BCPB.

Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

Hlavný manažér je oprávnený krátiť objem Dlhopisov uvedený v objednávkach/pokynoch investorov podľa vlastného uváženia, vždy však nediskriminačným spôsobom, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s platnými právnymi predpismi, vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu objednávky vráti Hlavný manažér akýkoľvek prebytok bez zbytočného odkladu konkrétnym investorom na účet investora oznámený na tento účel Hlavnému manažérovi. Príslušné zmluvy a objednávky budú investorom k dispozícii u Hlavného manažéra..

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.cpfincoslovakia.sk](http://www.cpfincoslovakia.sk) po upísaní všetkých Dlhopisov, najneskôr však v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Na základe pokynu Hlavného manažéra budú Dlhopisy pripísané bez zbytočného odkladu na príslušné účty vedené v Príslušnej evidencii po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov.

**[Informácie o poplatkoch účtovaných investorom v prípade ponuky v Slovenskej republike** – Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) v sekcii „Užitočné informácie“, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021 *alebo* [Nepoužije sa].

**[Informácie o poplatkoch účtovaných investorom v prípade ponuky v Českej republike** – Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,15 % z objemu obchodu, v zmysle pokynov Hlavného manažéra, minimálne 2 000 Kč. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Českej republike na webovom sídle [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekcii „Dôležité informácie“, pod odkazom Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. dubna 2022 *alebo* [Nepoužije sa].

Pre úspešné primárne vysporiadanie (t. j. pripísanie Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä, ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom Centrálného depozitára, musí si zriadiť príslušný účet u Centrálného depozitára alebo u člena Centrálného depozitára. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú riadne doručené kupujúcemu, ak kupujúci alebo osoba, ktorá preň vedie príslušný účet, nedodrží všetky postupy a nedodrží všetky príslušné pokyny na primárne vysporiadanie Dlhopisov.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré by mali pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytovať likviditu prostredníctvom ponúk na kúpu a predaj.

### ***Sekundárna verejná ponuka Dlhopisov, súhlas s použitím Základného prospektu***

Emitent súhlasí s tým, aby následnú verejnú ponuku Dlhopisov na sekundárnom trhu v Slovenskej republike uskutočňoval Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike, a udeľuje súhlas s použitím Základného prospektu na účely tejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre vylúčenie pochybnosti platí, že Emitent súhlasí s použitím Základného prospektu vybranými finančnými sprostredkovateľmi. Podmienkou na udelenie súhlasu s použitím Základného prospektu je písomný súhlas Emitenta s použitím Základného prospektu na účely verejnej ponuky alebo konečného umiestnenia Dlhopisov, v ktorom bude určený finančný sprostredkovateľ, ktorému bolo povolenie udelené. Zoznam príslušných finančných sprostredkovateľov, ktorým bol udelený súhlas, bude zverejnený na webovom sídle Emitenta [www.cpi.fincoslovakia.sk](http://www.cpi.fincoslovakia.sk), v časti „Dlhopisy“. Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov na sekundárnom trhu je časovo obmedzený na dobu od vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení tohto Prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Základného prospektu, aj vo vzťahu k sekundárnej ponuke Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov.

### **OZNAM PRE INVESTOROV:**

**Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.**

Najmä pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov vykonanú Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktorú bude mať individuálny investor právo kúpiť, bude obmedzená na [**Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky**]. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivými investormi v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä prostredníctvom komunikačných prostriedkov na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovenú Hlavným manažérom ako kótačným agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch.

**[Informácie o poplatkoch účtovaných investorom v prípade sekundárnej ponuky v Slovenskej republike –** [Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) v sekcii „Užitočné informácie“, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021. *alebo* [Nepoužije sa]].

**[Informácie o poplatkoch účtovaných investorom v prípade sekundárnej ponuky v Českej republike –** Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,15 % z objemu obchodu, v zmysle pokynov Hlavného manažéra, minimálne 2 000 Kč. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Českej republike na webovom sídle [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekcii „Dôležité informácie“, pod odkazom Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. dubna 2022 *alebo* [Nepoužije sa]].

### **Riadenie produktov podľa MiFID II**

#### ***Cieľový trh, oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni/retailoví klienti***

Výlučne na účely procesu schvaľovania produktov Hlavného manažéra dospelo posúdenie cieľového trhu týkajúce sa Dlhopisov k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a tiež neprofesionálni klienti vždy ako sú definovaní v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného vnútroštátneho práva,

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

v znení neskorších predpisov (ďalej len **MiFID II**) a (ii) na distribúciu Dlhopisov sú vhodné všetky kanály vrátane prostredníctvom služby predaja bez poradenstva alebo služby správy portfólia.

Akákoľvek osoba, ktorá bude následne ponúkať, predávať alebo odporúčať Dlhopisy v súlade so smernicou MiFID II, je však zodpovedná za vykonanie vlastného posúdenia cieľového trhu týkajúceho sa Dlhopisov (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľových trhov vykonaného tvorcom) a určenie vhodných distribučných kanálov. Hlavný manažér je zodpovedný za určenie cieľových trhov a distribučných kanálov iba vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke predloženej priamo Hlavným manažérom.



### 7.3 Dodatočné informácie

#### Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent vymenoval spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 16661, aby konala ako aranžér na základe mandátnej zmluvy o obstaraní emisii dlhopisov v rámci Programu. Aranžér bude vykonávať tieto činnosti podľa § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Aranžér ďalej využil služby spoločnosti Aldertree legal s.r.o., so sídlom Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 908 891, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 33952/B, ako transakčného právneho poradcu.

#### [Informácie o ďalších poradcoch]

#### Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti (vrátane Agenta pre zabezpečenie) poskytujú a v rámci bežného obchodného styku môžu ďalej poskytovať Emitentovi alebo ktorémukoľvek inému členovi Skupiny rôzne bankové služby. Môže nastať potenciálny konflikt záujmov pri poskytovaní služieb Hlavného manažéra a/alebo Agenta pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Hlavný manažér, Agent pre zabezpečenie alebo ich spriaznené spoločnosti poskytnú alebo v budúcnosti poskytnú Emitentovi alebo ktorémukoľvek inému členovi skupiny, ktorej je Emitent súčasťou, alebo ktorejkoľvek inej spriaznenej osobe člena Skupiny.

Hlavný manažér môže byť motivovaný k predaju Dlhopisov s ohľadom na svoje motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže viesť k vzniku konfliktu záujmov. Hlavný manažér je v prípade konfliktu záujmov povinný prijať opatrenia v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa zúčastňuje na Emisii v rámci svojich bežných činností, za ktoré Emitent zaplatí dohodnutú odmenu. Účasť na Emisii môže pozostávať okrem sprostredkovania umiestnenia Dlhopisu aj z upísania každého alebo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci konkrétnej Emisie na primárnom trhu.

Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprijala voči Emitentovi pevný záväzok upísať alebo kúpiť Dlhopisy.

Hlavný manažér tiež pôsobí v postavení Administrátora, Kotačného agenta a Agenta pre zabezpečenie.

#### [Opis iných záujmov]

#### Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie

Emitent odhaduje, že odmena, náklady a výdavky spojené s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä prípravy Základného prospektu a Konečných podmienok a súvisiacich služieb, nákladov spojených so schvaľovacím procesom v NBS, pridelenia ISIN, emisie Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na Regulovanom trhu BCPB právnych služieb a ďalších odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú kumulatívne približne vo výške uvedenej v príslušných Konečných podmienkach.

Účelom použitia čistého výťažku z Emisie vo výške uvedenej v príslušných Konečných podmienkach po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov, je financovanie všeobecných korporátnych činností Emitenta a Ručiteľa, vrátane refinancovania existujúcich dlhových záväzkov a vrátane poskytnutia čistého výťažku z každej Emisie vo forme vnútrogrupinového úveru alebo pôžičky Ručiteľovi, pričom Ručiteľ takto získané prostriedky použije na refinancovanie časti svojich existujúcich dlhových záväzkov.

Tento účel je tiež dôvodom ponuky každej Emisie Dlhopisov v rámci Programu.

### **Prijatie na obchodovanie**

Emitent je povinný najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty Emisie alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov v rámci Emisie (ak celková Menovitá hodnota Dlhopisov v rámci Emisie nebude upísaná do konca uvedenej lehoty na upisovanie) požiadať o prijatie Emisie Dlhopisov na obchodovanie na Regulovanom trhu BCPB.

Emitent nemôže zaručiť, že príslušná burza cenných papierov prijme žiadosť o prijatie na obchodovanie. Obchodovanie s Dlhopismi sa začne až po ich prijatí na obchodovanie na príslušnom regulovanom trhu.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na uvedenom regulovanom trhu Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze cenných papierov.

### **[Odhadované náklady spojené s prijatím na obchodovanie]**

Ku Dňu vydania dlhopisov sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR (3 500 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB). Ak sa investor rozhodne pre nadobudnutie Dlhopisov na regulovanom voľnom trhu BCPB, budú investorovi účtované náklady spojené s jeho realizáciou.

Okrem dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu, nevydal Emitent žiadne dlhové cenné papiere, ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

### **Sprostredkovatelia poskytujúci sekundárnu obchodnú likviditu**

Neboli stanovené žiadne osoby, ktoré by mali pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a poskytovať likviditu prostredníctvom ponúk na kúpu a predaj.

Hlavný manažér alebo osoby konajúce v jeho mene sú oprávnené stabilizovať Dlhopisy, podľa svojho uváženia teda môžu vykonávať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na vyššej úrovni, než aká by inak existovala bez týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Hlavný manažér alebo iná osoba uskutoční stabilizačné transakcie.** Všetky prípadné stabilizačné transakcie sa budú uskutočňovať iba v čase, v rozsahu a spôsobom, ktorý bude v súlade s požiadavkami príslušných právnych predpisov. Hlavný manažér môže kedykoľvek stabilizáciu ukončiť.

## 8. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

*Nižšie je uvedený Formulár Konečných podmienok, ktorý bude vypracovaný pre každú emisiu Dlhopisov, ktorá bude vydaná na základe Základného prospektu v rámci Programu. Tieto Konečné podmienky budú obsahovať relevantné informácie pre každú konkrétnu emisiu Dlhopisov. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu pred začiatkom emisie Dlhopisov.*

*Ak niektoré informácie zo vzoru Konečných podmienok nižšie nebudú pre konkrétnu emisiu relevantné, uvedie sa „Nepoužije sa“. Týmto symbolom „[●]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú vyplnené.*

*Ak je pri danej informačnej položke uvedené „výber alternatívy zo Spoločných podmienok“ alebo „výber alternatívy“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Spoločných podmienkach pri príslušnej informačnej položke vo viacerých variantoch a v Konečných podmienkach bude uvedený iba taký variant alebo varianty, ako je relevantné pre danú emisiu.*

*Informácie o prípadnom dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v Konečných podmienkach uvedené, len ak bude k Základnému prospektu vyhotovený jeden alebo viacero dodatkov.*

[Formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane.]

**CPI Finco Slovakia a.s.**

*(založená ako akciová spoločnosť podľa práva Slovenskej republiky)*

**KONEČNÉ PODMIENKY**

Zo dňa [●]

Najvyššia suma menovitých hodnôt Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydané v rámci programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa [●] 2022

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky boli vypracované na účely článku 8 ods. 4 a 5 Nariadenia o prospekte, pričom na účely získania komplexných informácií je potrebné ich čítať, posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom zo dňa [●]. [●] 2022 (ďalej len **Základný prospekt**) programu emisie dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 80 000 000 EUR, ktoré bude opakovane vydávať spoločnosť CPI Finco Slovakia a.s., akciová spoločnosť založená podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, identifikačné číslo (IČO): 46 031 804, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č. : 10753/L (ďalej len **Emitent**). Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory spojené Dlhopismi sú uvedené v článku 2 Základného prospektu s názvom „*Rizikové faktory*“. Rizikové faktory spojené s Emitentom a ručiteľom, spoločnosťou Efimacor S.á.r.l. (ďalej len **Ručiteľ**), sú uvedené v článku 2 Základného prospektu s názvom „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a ich dodatky (ak boli prijaté) sú k dispozícii v elektronickej podobe v určenej časti webového sídla Emitenta <https://www.cpi-finco-slovakia.sk/>, v časti „*Dlhopisy*“. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi a Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné iba na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a celého Základného prospektu a jeho prípadných dodatkov. [Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.]

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím č. z.: [●] k č. sp.: [●] s právoplatnosťou dňa [●] 2022. Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [Dodatok č. [●] k Základnému Prospektu schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]].

## **RIADENIE PRODUKTOV PODĽA MIFID II**

### ***Cieľový trh, oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni/retailoví klienti***

Výlučne na účely procesu schvaľovania produktu Hlavného manažéra dospelo posúdenie cieľového trhu týkajúce sa Dlhopisov k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a tiež neprofesionálni klienti vždy ako sú definovaní v smernici Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného vnútroštátneho práva, v znení neskorších predpisov (ďalej len **MiFID II**) a (ii) na distribúciu Dlhopisov sú vhodné všetky kanály vrátane prostredníctvom služby predaja bez poradenstva alebo služby správy portfólia.

Akákoľvek osoba, ktorá bude následne ponúkať, predávať alebo odporúčať v súlade so smernicou MiFID II, je však zodpovedná za vykonanie vlastného posúdenia cieľových trhov týkajúceho sa Dlhopisov (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľových trhov vykonaného tvorcom) a určenie vhodných distribučných kanálov. Hlavný manažér je zodpovedný za určenie cieľových trhov a distribučných kanálov iba vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke predloženej priamo Hlavným manažérom.

## ČASŤ A: USTANOVENIA TVORIACE SPOLU SO SPOLOČNÝMI PODMIENKAMI EMISNÉ PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu so Spoločnými podmienkami tvorí emisné podmienky príslušnej Emisie Dlhopisov. Formulár Konečných podmienok uvedený nižšie bude vyplnený pre každú Emisiu Dlhopisov vydaných v rámci Programu. Text v tejto časti, ktorý je uvedený kurzívou, netvorí súčasť Konečných podmienok, ale označuje pokyny na vyplnenie Konečných podmienok.

### 2. Forma, názov, mena, menovitá hodnota, deň vydania a emisný kurz

Názov :	[●]
ISIN :	[●]
CFI :	[●]
FISN:	[●]
Najvyššia suma menovitých hodnôt :	[●]
Menovitá hodnota :	[●]
Počet Dlhopisov v Emisii :	[●]
Dátum emisie :	[●]
Deň ukončenia ponuky :	[●]
Emisný kurz :	<p>Emisný kurz Dlhopisov vydaných k Dátumu emisie sa rovná 100 % ich Menovitej hodnoty (ďalej len <b>Emisný kurz</b>). K Emisnému kurzu akéhokoľvek Dlhopisu upísanému po Dátume emisie bude pripočítaný zodpovedajúci akumulovaný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca.</p> $EC = 100\% + \left( \frac{[\text{Ročná úroková sadzba}] \%}{360} \times PD \right)$ <p>kde <i>EC</i> znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako percentuálny podiel z Menovitej hodnoty Dlhopisu, a <i>PD</i> znamená počet dní od Dátumu emisie do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia BCK Standard 30E/360 opísaná v bode 14.2 Spoločných podmienok.</p>

### 14. Výnos

Určenie úrokového výnosu :	<p><i>Výber alternatív zo Spoločných podmienok:</i></p> <p><i>[pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom:</i></p> <p>(a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške <b>[Sadzba]</b> p.a.</p> <p>(b) Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Úrokového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Úrokového obdobia zahŕňa, pri úrokovej sadzbe stanovenej vyššie. Akumulovaný úrokový výnos za každé Úrokové obdobie sa bude vyplácať ku <b>[Dni splatnosti úroku]</b> každého roka, prvýkrát k <b>[Prvému dňu splatnosti úroku]</b> a naposledy v Deň splatnosti (tak, ako je tento pojem definovaný v bode 14.4 Spoločných podmienok) (ktorýkoľvek z dní podľa tohto ustanovenia ďalej len <b>Deň splatnosti úroku</b>), pokiaľ nebude upravený v súlade s Konvenciou o nasledujúcom pracovnom dni podľa bodu 16.6 Spoločných podmienok.</p>
----------------------------	--

	<p>(c) Úrokové obdobie znamená [<b>Úrokové obdobie v mesiacoch</b>] lehotu od Dátumu emisie (vrátane) do prvého Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa) a každé nasledujúce obdobie takého počtu mesiacov odo Dňa splatnosti úroku (vrátane) do nasledujúceho Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa), až do Dňa splatnosti (bez tohto dňa), (tak, ako je tento pojem definovaný v boed 14.4 Spoločných podmienok).]</p> <p><b>[Údaj o výnose do splatnosti]</b></p> <p><i>alebo</i></p> <p><i>[pre dlhopisy s pohyblivým úrokovým výnosom:</i></p> <p>(a) Dlhopisy budú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet [<b>Referenčná sadzba a Marža</b>] (ďalej len <b>Úroková sadzba</b>).</p> <p>(b) Príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [<b>Lehota stanovenia Referenčnej sadzby</b>] pred Dátumom emisie a následne stanovovaná [<b>Lehota stanovenia Referenčnej sadzby</b>] pred príslušným Dňom splatnosti úroku pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je definované nižšie) (ďalej len <b>Dátum stanovenia Referenčnej sadzby</b>). Úrokovú sadzbu pre každé Úrokové obdobie oznámi Agent pre výpočty ihneď po jej určení Administrátorovi, ktorý ju bez zbytočného odkladu oznámi Majiteľom dlhopisov a BCPB v súlade s bodom 23 Spoločných podmienok.</p> <p>(c) Úrokové výnosy budú vyplatené [<b>Frekvencia výplaty úrokových výnosov</b>] ku [<b>Deň splatnosti úroku</b>] každého roka, prvýkrát k [<b>Prvému dňu splatnosti úroku</b>] a naposledy v Deň splatnosti (tak, ako je tento pojem definovaný v bode 14.4 Spoločných podmienok) (ktorýkoľvek z dní podľa tohto ustanovenia ďalej len <b>Deň splatnosti úroku</b>), pokiaľ nebude upravený v súlade s Konvenciou o nasledujúcom pracovnom dni podľa bodu 16.6 Spoločných podmienok.</p> <p>(d) Ak bude hodnota Referenčnej sadzby ku Dátumu stanovenia referenčnej sadzby nižšia ako 0 (nula), Referenčná sadzba za dané Úrokové obdobie bude 0 (nula).</p>
<p>Konvencia:</p>	<p><i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i></p> <p><b>[30E/360</b> (BCK Standard 30E/360), znamená podiel počtu dní v období, za ktoré je úrokový alebo iný výnos stanovovaný, a čísla 360, pričom na účely výpočtu výnosu sa predpokladá, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, a pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynulých dní] <i>alebo</i></p>

	<p>[Act/360, znamená podiel skutočného počtu dní v období, za ktoré je úrokový alebo iný výnos stanovovaný, a čísla 360] <i>alebo</i></p> <p>[Act/365, znamená, podiel skutočného počtu dní v období, za ktoré je úrokový alebo iný výnos stanovovaný, a čísla 365] <i>alebo</i></p> <p>[Act/Act (ISDA), čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 (alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do prestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do prestupného roka, vydeleného číslom 366 a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydeleného číslom 365)].</p>
--	--

### 15. Splatenie a odkúpenie

Deň konečnej splatnosti :	[●]
Suma predčasného splatenia z rozhodnutia Emitenta :	<p><i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i></p> <p>[[pre dlhopisy s pevným úrokom: V prípade čiastočného predčasného splatenia majú všetci Majitelia dlhopisov právo na splatenie predčasne splatenej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov a úroku z Dlhopisov naakumulovaného z tejto predčasne splatenej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov za príslušné Úrokové obdobie. V prípade úplného predčasného splatenia majú všetci Majitelia dlhopisov právo na splatenie celej Menovitej hodnoty splatených Dlhopisov a úroku z Dlhopisov naakumulovaného do Dňa predčasného splatenia dlhopisov.]]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[[pre dlhopisy s pohyblivým úrokom: V prípade čiastočného predčasného splatenia majú všetci Majitelia dlhopisov právo na splatenie predčasne splatenej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov a úroku z Dlhopisov naakumulovaného z tejto predčasne splatenej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov za príslušné Úrokové obdobie. V prípade úplného predčasného splatenia majú všetci Majitelia dlhopisov právo na splatenie celej Menovitej hodnoty splatených Dlhopisov a úroku z Dlhopisov naakumulovaného do Dňa predčasného splatenia dlhopisov.]]</p>
Suma mimoriadneho úrokového výnosu pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta:	<p>Pokiaľ predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta nastane:</p> <p>(a) medzi prvým výročím Dátumu emisie (vrátane) a druhým výročím Dátumu emisie (bez započítania tohto dňa), bude mimoriadny úrokový výnos vo výške ((úrok splatný z Dlhopisov za obdobie jedného roka vydelený ([X]-12)) vynásobený počtom celých kalendárnych mesiacov od príslušného Dňa predčasného splatenia do [Dňa konečnej splatnosti],</p> <p><i>[v prípade vydania Dlhopisov so splatnosťou viac ako 3 roky</i></p> <p>(b) medzi druhým výročím Dátumu emisie (vrátane) a dňom prislúchajúcim na jeden rok pred [Dňom konečnej splatnosti] (bez</p>

	<p>započítania tohto dňa), bude mimoriadny úrokový výnos vo výške (úrok splatný z Dlhopisov za obdobie jedného roka vydelený [X]) vynásobený počtom celých kalendárnych mesiacov od príslušného Dňa predčasného splatenia do [Dňa konečnej splatnosti]],</p> <p>(c) medzi dňom prislúchajúcim na jeden rok pred [Dňom konečnej splatnosti] (vrátane) a [Dňom konečnej splatnosti], nebude mimoriadny úrokový výnos vyplatený.</p>
--	---



## ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

## Podmienky Ponuky

Krajina verejnej ponuky :	<i>Výber alternatív:</i> [Slovenskej republike] <i>alebo</i> [Českej republike] <i>alebo</i> [Slovenskej republike a Českej republike]
Deň začiatku Ponuky :	[●]
Deň ukončenia Ponuky :	[●]
Minimálna výška objednávky :	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom v prípade ponuky v Slovenskej republike :	<i>Výber alternív</i> [Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021.] <i>alebo</i> [Nepoužije sa.]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom v prípade ponuky v Českej republike :	<i>Výber alternív</i> [Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,15 % z objemu obchodu, v zmysle pokynov Hlavného manažéra, minimálne 2 000 Kč. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Českej republike na webovom sídle www.jtbank.cz v sekcii „Dôležité informace“, pod odkazom Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. dubna 2022.] <i>alebo</i> [Nepoužije sa.]
Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky :	[●] / Nepoužije sa.
Informácie o poplatkoch účtovaných investorom v prípade sekundárnej ponuky v Slovenskej republike :	<i>Výber alternív</i> [Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021.] <i>alebo</i> [Nepoužije sa.]
Informácie o poplatkoch účtovaných investorom v prípade sekundárnej ponuky v Českej republike :	<i>Výber alternív</i> [Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,15 % z objemu obchodu, v zmysle pokynov Hlavného manažéra, minimálne 2 000 Kč. Aktuálny sadzobník

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

	Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Českej republike na webovom sídle <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a> v sekcii „Dôležité informace“, pod odkazom Sazebník poplatků, verze Ceník investičních služeb účinný od 25. dubna 2022.] <i>alebo</i> [Nepoužije sa.]
--	---

### Dodatočné informácie

Informácie o ďalších poradcoch:	[●]
Opis iných záujmov:	[●]
Odhadované náklady Emisie:	[●]
Odhadovaný čistý výtťažok z Emisie:	[●]
Odhadované náklady spojené s prijatím na obchodovanie:	[●]

V [●], dňa [●].

CPI Finco Slovakia a.s.

---

Meno: [●]

Funkcia: [●]

## 9. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

### 9.1 Schválení audítori

Individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2020 a individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2021 (ďalej spoločne ako **Účtovné závierky Emitenta**) boli auditované spoločnosťou Mazars Slovensko, s.r.o. (**Audítora Emitenta**).

Obchodné meno:	Mazars Slovensko, s.r.o.
Číslo osvedčenia:	Licencia SKAU č. 236
Sídlo spoločnosti:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Členstvo v profesijnej organizácii:	Slovenská komora audítorov
Zodpovedná osoba:	Ing. Barbora Lux MBA
Číslo osvedčenia:	Licencia UDVA č. 993

Podľa najlepšieho vedomia Emitenta nemá Audítora Emitenta žiadny podstatný záujem na Emitentovi. Na účely tohto vyhlásenia Emitent bez obmedzenia vzal na zreteľ tieto podstatné skutočnosti týkajúce sa jeho vzťahu s Audítora Emitenta: akékoľvek (i) vlastníctvo akcií vydaných Emitentom alebo akcií s vlastníckym podielom v spoločnostiach prepojených s Emitentom alebo akýchkoľvek opcií na nadobudnutie alebo upísanie takýchto akcií alebo vlastníckych podielov; (ii) zamestnanie alebo odškodnenie Emitenta; (iii) členstvo v orgánoch Emitenta; (iv) vzťah s manažérom alebo (v) kótovanie dlhopisov na regulovanom trhu BCPB.

### 9.2 Rizikové faktory súvisiace s Emitentom

Rizikové faktory spojené s Emitentom sú uvedené v časti 2 (*Rizikové faktory*), sekcia „*Rizikové faktory spojené s Emitentom*“.

### 9.3 Informácie o emitentovi

#### Základné informácie o emitentovi

Obchodné meno:	CPI Finco Slovakia a.s.
Registrácia:	Slovenská republika, obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10753/L.
IČO.:	46 031 804
LEI:	315700NADZZ4NVK0WO14
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol dňa 2. marca 2011 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu Žilina.
Dátum založenia:	Emitent bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou listinou zo dňa 24. januára 2011.
Sídlo spoločnosti:	Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika
Právna forma:	Akciová spoločnosť založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky.
Rozhodné právo:	Právo Slovenskej republiky
Telefónne číslo:	+421 444304815
E-mail:	<a href="mailto:investor@cpifincoslovakia.sk">investor@cpifincoslovakia.sk</a>
Webové sídlo Emitenta:	<a href="http://www.cpifincoslovakia.sk">www.cpifincoslovakia.sk</a> Informácie na webovom sídle Emitenta netvoria súčasť Základného prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Základného prospektu začlenené odkazom. Informácie na webovom sídle Emitenta neboli skontrolované ani schválené NBS.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:

Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení):

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;
- zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a
- zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

### *Zakladateľská listina a stanovy spoločnosti*

Emitent vznikol dňa 2. marca 2011 zápisom do obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č. 10753/L.

Ako sa uvádza v Zakladateľskej listine z 24. januára 2011, Emitent bol zriadený na obchodné účely. Podľa Článku 3 v časti I. Zakladateľskej listiny je pôsobnosťou Emitenta okrem iného kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, a sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby.

### *Základné imanie Emitenta*

Základné imanie emitenta je 25 000 EUR (dvadsať päťtisíc EUR) a bolo splatené v plnej výške. Základné imanie Emitenta je tvorené kmeňovými akciami v počte 10 ks s menovitou hodnotou 2 500 EUR.

## **9.4 História a vývoj emitenta**

Podľa práva Slovenskej republiky bol Emitent založený ako akciová spoločnosť. Emitent bol zapísaný do Obchodného registra Okresného súdu Žilina dňa 2. marca 2011, oddiel: Sa, vložka č. 10753/L.

### *Zostatky úverov a investičné nástroje vydané emitentom*

K dátumu tohto Základného prospektu Emitent nemá žiadne nesplatené úvery ani vydané investičné nástroje.

### *Udalosti špecifické pre Emitenta*

Emitent si nie je vedomý žiadnej udalosti, ktorá by mala závažný nepriaznivý vplyv na posúdenie solventnosti Emitenta.

### *Úverový rating*

Ku dňu tohto Základného prospektu nebol Emitentovi pridelený rating žiadnou spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 alebo akoukoľvek inou spoločnosťou. K dátumu tohto Základného prospektu nebol poskytnutý Programu individuálny úverový rating a Program nemá žiadny individuálny rating.

### *Významné zmeny vo finančnej štruktúre emitenta*

Emitent očakáva, že uzavrie s Ručiteľom úverovú zmluvu v Deň emisie alebo približne v Deň emisie príslušných Dlhopisov emitovaných v rámci Programu, podľa ktorej Emitent poskytne Ručiteľovi úver do výšky čistého objemu Výnosov z takýchto Dlhopisov.

Okrem toho od predchádzajúceho účtovného obdobia Emitenta nedošlo k žiadnej podstatnej zmene vo finančnej štruktúre Emitenta.

### *Opis očakávaného financovania činností Emitenta*

Akúkoľvek financovanie Emitenta sa bude poskytovať prostredníctvom vnútrogrupinového financovania od Ručiteľa.

Okrem vyššie uvedeného Emitent nemá vedomosť o žiadnom očakávanom financovaní svojich činností.

## **9.5 Prehľad obchodných činností Emitenta**

### *Činnosti vykonávané Emitentom*

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Emitent je spoločnosťou nadobudnutou na účely emisie Dlhopisov a následného poskytovania vnútrokupinového financovania, pričom nevykonáva žiadnu inú obchodnú činnosť

### 9.6 Hlavné trhy, na ktorých Emitent pôsobí

Pokiaľ ide o jeho hlavné činnosti, Emitent nekonkuruje na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely ani postavenie na trhu.

### 9.7 Organizačná štruktúra Emitenta

#### *Akciónárska štruktúra Emitenta*

Emitent je v priamom vlastníctve Ručiteľa, ktorý vlastní akcie predstavujúce 100 % základného imania Emitenta a hlasovacích práv. Emitent je preto priamo kontrolovaný Ručiteľom. Emitent sa neriadi osobitnými politikami, ktoré by zabránili zneužitiu kontroly Emitenta zo strany Ručiteľa. Emitent dodržiava pravidlá a opatrenia stanovené príslušnými predpismi a považuje to za dostatočné.

Emitent nemá informáciu o žiadnych dojednaniach, ktoré môžu viesť v nasledovnom období ku zmene kontroly nad Emitentom.

#### *Závislosť Emitenta od Ručiteľa*

Emitent je závislý od Ručiteľa.

Emitent bol nadobudnutý Ručiteľom na účely získania finančných prostriedkov a ich ďalšieho poskytnutia Ručiteľovi alebo iným pridruženým spoločnostiam prostredníctvom úveru, úverového rámca alebo iných prostriedkov financovania. Schopnosť Emitenta splniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov môže byť významne ovplyvnená schopnosťou Ručiteľa alebo príslušnej pridruženej spoločnosti plniť svoje záväzky voči Emitentovi. Táto skutočnosť môže stanoviť závislosť zdroja príjmu Emitenta od Ručiteľa alebo príslušnej pridruženej spoločnosti a jeho finančných výsledkov.

### 9.8 Informácie o trendoch

#### *Žiadna závažná nežiaduca zmena*

Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej auditovanej účtovnej závierky Emitenta nedošlo k žiadnym závažným nepriaznivým zmenám vo výhliadkach Emitenta.

#### *Informácie o trendoch*

K dátumu tohto Základného prospektu si Emitent nie je vedomý žiadnych trendov, neistôt, nárokov, povinností alebo udalostí, ktoré by reálne mohli mať nepriaznivý vplyv na výhľady Emitenta.

Keďže Skupina CPI PG pôsobí na trhu s nehnuteľnosťami, existuje niekoľko faktorov a trendov, ktoré môžu mať vplyv na Skupinu CPI PG (a teda na Emitenta). Takéto trendy sú podrobne opísané v časti 10 (*Informácie o Skupine CPI PG*), sekcia *Informácie o trendoch* tohto Základného prospektu.

### 9.9 Prognózy alebo odhady zisku

Emitent nevytvára žiadnu prognózu ani odhad zisku vo formáte, ktorý je v súlade s požiadavkami Nariadenia o prospekte, a Emitent sa preto rozhodol nezahrnúť takúto prognózu alebo odhad do Základného prospektu.

### 9.10 Administratívne, riadiace a dozorné orgány Emitenta

#### *Predstavenstvo*

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Emitenta. Predstavenstvo je zodpovedné za obchodné riadenie Emitenta a za akékoľvek iné právomoci, ktoré nie sú zverené inému orgánu Emitenta na základe stanov, zákona alebo rozhodnutia príslušného verejného orgánu. Predstavenstvo zabezpečuje riadne účtovníctvo, predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie bežné, mimoriadne, konsolidované a prípadne priebežné účtovné závierky a návrh na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty v súlade so stanovami. Členovia predstavenstva sú menovaní a odvolaní valným zhromaždením.

Členovia predstavenstva zastupujú Emitenta samostatne.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

K dátumu tohto Základného prospektu predstavenstvo Emitenta tvorí:

### **Milan Trněný – predseda predstavenstva**

---

**Obchodná adresa:** Mostová 34, Ružomberok 034 01, Slovenská republika

**Dátum vymenovania:** 25. februára 2022

**Skúsenosti a iné relevantné informácie:** Milan Trněný má takmer 20 ročnú prax v oblasti nehnuteľností v Českej a Slovenskej republike. Od roku 2005 vykonáva v Skupine CPI PG funkciu riaditeľa obchodného oddelenia v Českej republike. Je zodpovedný za obchodnú činnosť, najmä v oblasti predaja rezidenčných projektov koncovým zákazníkom. Rovnako sa podieľa na koordinácii činností obchodného oddelenia s developmentom a inými stranami. Milan Trněný je absolventom Strednej elektrotechnickej školy.

### *Dozorné a kontrolné orgány*

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Emitenta. Skladá sa z troch členov, ktorých vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Dozorná rada dohliada na činnosť predstavenstva, nahliada do obchodných a účtovných kníh a iných dokladov a kontroluje tam obsiahnuté údaje, preskúmava účtovné závierky, ktoré je Emitent povinný vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu a vykonáva činnosti prislúchajúce výboru pre audit v zmysle príslušných právnych predpisov.

O svojej činnosti podáva dozorná rada minimálne raz ročne správu valnému zhromaždeniu. Členmi dozornej rady Emitenta sú pán Erik Morgenstern, pán Ivan Nosko a pán JUDr. Matej Csenky. Pracovná kontaktná adresa členov dozornej rady je adresa sídla Emitenta, Mostová 34, Ružomberok 034 01, Slovenská republika. Všetci členovia dozornej rady sú zvolení na dobu neurčitú. Prehľad relevantných údajov o členoch dozornej rady je uvedený nižšie.]

### **Erik Morgenstern**

---

**Dátum vymenovania:** 25. februára 2022

**Skúsenosti a iné relevantné informácie:** Erik Morgenstern má viac ako 17 rokov skúseností na rôznych finančných pozíciách v sektore nehnuteľností, vrátane riaditeľa pre účtovníctvo a IFRS a finančného riaditeľa Skupiny CPI PG. Od roku 2014 je finančný riaditeľ spoločnosti CPI FIM SA a aktuálne aj „Head of Service and Holding Companies“. Vyštudoval Vysokú školu ekonomickú v Prahe.

### **Ivan Nosko**

---

**Dátum vymenovania:** 25. februára 2022

**Skúsenosti a iné relevantné informácie:** Ivan Nosko pracuje ako country manager Skupiny CPI PG pre Slovenskú republiku. V rámci Skupiny CPI PG sa podieľal na budovaní pobočky a celkovej expanzii na Slovensku. Má vyše 20 ročné skúsenosti v oblasti nehnuteľností. Je absolvent elektrotechnickej školy v Banskej Bystrici.

### **JUDr. Matej Csenky**

---

**Dátum vymenovania:** 25. februára 2022

**Skúsenosti a iné relevantné informácie:**

Matej Csenky má bohatú prax v oblasti obchodného práva (najmä investície, development, transakcie a správa nehnuteľností), ale aj procesného a trestného práva. Kariéru začal popri štúdiách v Prahe, a následne sa presunul na Slovensko. Od roku 2011 poskytuje právne služby ako samostatný advokát. Matej Csenky je absolvent vysokoškolského štúdia práva na Právnickej fakulte Univerzity Karlovej v Prahe, počas ktorého absolvoval študijný štipendijný pobyt v Ríme na Università di Roma – La Sapienza. Rigoróznou skúškou úspešne absolvoval na Právnickej fakulte Trnavskej univerzity v roku 2016.

*Vyhlasenie o konflikte záujmov a súlade so zdravým režimom riadenia a správy spoločnosti*

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného konfliktu záujmov medzi povinnosťami predsedu predstavenstva voči Emitentovi a súkromných záujmov alebo iných povinností. Počas jeho výkonu funkcie predsedu predstavenstva však môže dôjsť ku konfliktu záujmov, pretože [je zároveň členom orgánov iných spoločností a sleduje záujmy takýchto spoločností alebo osôb kontrolovaných týmito spoločnosťami]. Emitent spĺňa všetky požiadavky na správu a riadenie stanovené platnými zákonmi a inými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník, Občiansky zákonník a Živnostenský zákon (ak je to relevantné). Emitent vo svojej správe a riadení dodržiava požiadavky správy a riadenia spoločností vyplývajúce z platných zákonov a iných právnych predpisov, ktoré považuje za dostatočné, a preto sa neriadí žiadnymi pravidlami špecifikovanými v žiadnom kódexe správy a riadenia spoločností.

**9.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív a pasív emitenta, finančnej situácie a ziskov a strát**

Nasledujúce tabuľky poskytujú prehľad vybraných historických individuálnych finančných údajov z individuálnych auditovaných Účtovných zvierok Emitenta za rok 2021 a 2020:

<i>Strana aktív (v eurách)</i>	<b>k 31. decembru</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Neobežný majetok	2.708	2.780	2.851
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	2.708	2.780	2.851
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	1.303	2.378	3.458
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	70	67	67
Krátkodobý finančný majetok	0	0	0
Finančné účty	1.233	2.311	3.391

<i>Strana pasív (v eurách)</i>	<b>k 31. decembru</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vlastné imanie	-260	5.068	6.242
Základné imanie	25.000	25.000	25.000
Emisné ážio	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	2500	2500	2.500
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	(22.432)	(21.258)	(20.184)
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	(5.328)	(1.174)	(1.074)
Závazky	4.281	110	109
Dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Dlhodobé rezervy	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé záväzky	0	0	0
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Krátkodobé rezervy	4.281	110	109
Bežné bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
Čistý obrat	0	0	0
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0	0

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Náklady na hospodársku činnosť	5.210	1.060	967
Výsledok z hospodárenia z hospodárskej činnosti	(5.210)	(1.060)	(967)
Pridaná hodnota	(5.125)	(975)	(956)
Výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Náklady na finančnú činnosť	118	114	107
Výsledok z hospodárenia z hospodárskej činnosti	(118)	(114)	(107)
Výsledok z hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	(5.328)	(1.174)	(1.074)
Výsledok z hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	(5.328)	(1.174)	(1.074)

### Výkaz ziskov a strát (v eurách)

#### k 31. decembru

	2021	2020	2019
Čistý obrat	0	0	0
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0	0
Náklady na hospodársku činnosť	5.210	1.060	967
Výsledok z hospodárenia z hospodárskej činnosti	(5.210)	(1.060)	(967)
Pridaná hodnota	(5.125)	(975)	(956)
Výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Náklady na finančnú činnosť	118	114	107
Výsledok z hospodárenia z hospodárskej činnosti	(118)	(114)	(107)
Výsledok z hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	(5.328)	(1.174)	(1.074)
Výsledok z hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	(5.328)	(1.174)	(1.074)

Úplné individuálne audítované Účtovné závierky Emitenta za rok 2021 a 2020 sú zahrnuté do Základného prospektu prostredníctvom odkazom (pozri časť „Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu“). Emitent nemá povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa IFRS, ani sa k dátumu Základného prospektu nerozhodol o zostavovaní účtovných závierok podľa IFRS a ani žiadne účtovné závierky podľa IFRS nezverejnil. Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

Niektoré informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte boli zaokrúhlené, a preto sa čísla uvedené v jednotlivých tabuľkách môžu mierne líšiť. Sumy v každej tabuľke sa nemusia rovnať aritmetickému súčtu čísiel, ktoré predchádzajú súčtu. Nakoľko boli niektoré informácie v tomto Základnom prospekte zaokrúhlené, znamená to okrem iného, že číselné údaje uvedené pre tú istú položku sa môžu mierne líšiť v rôznych miestach Základného prospektu a číselné údaje uvedené ako súčet niektorých číselných údajov nemusia byť aritmetickým súčtom číselných údajov, na ktorých sú založené.

Audítovanú individuálnu Účtovnú závierku Emitenta za rok 2021 a 2020 overil Audítor Emitenta, v súvislosti s čím vydal bezvýhradné stanovisko. Podľa najlepšieho vedomia Emitenta sa vo výhľade Emitenta nevyskytli žiadne významné nepriaznivé zmeny a nedošlo k žiadnym vecným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta medzi dátumom poslednej auditovanej účtovnej závierky, t. j. 31. decembrom 2021, a dátumom tohto Základného prospektu s výnimkou prípadov uvedených v tomto Základnom prospekte.

### 9.12 Súdne a rozhodcovské konania

Za posledných 12 mesiacov nebol Emitent účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo arbitrážneho konania (vrátane tých, ktoré sú neukončené alebo hrozí, že nastanú, o ktorých Emitent má informáciu), ktoré môžu mať alebo mali závažný nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a Ručiteľa.

### 9.13 Významná zmena vo finančnej situácii Emitenta

Od konca posledného fiškálneho obdobia nenastali žiadne významné zmeny vo finančnej situácii Emitenta okrem zmien, ktoré vzniknú v súvislosti s úverovými zmluvami opísanými v sekcii „Informácie o emitentovi – Významné zmeny vo finančnej štruktúre Emitenta“ vyššie.

### 9.14 Významné zmluvy

K dátumu tohto Základného prospektu Emitent neuzatvoril žiadnu významnú zmluvu s výnimkou zmlúv uzavretých v rámci bežného obchodovania Emitenta, ktoré by mohli viesť k vzniku záväzku alebo nároku ktorejkoľvek pridruženej spoločnosti Emitenta, ktoré by mali významný nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť si povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov.



**9.15 Zverejnené dokumenty**

Po dobu platnosti tohto Základného prospektu sú nasledujúce dokumenty spolu s ďalšími dokumentmi, na ktoré sa tento Základný prospekt odkazuje (vrátane akýchkoľvek správ, listov a iných dokumentov) dostupné na webovom sídle Emitenta [www.cpi-fincoslovakia.sk](http://www.cpi-fincoslovakia.sk):

- (a) Aktuálna Stanovy Emitenta;
- (b) Aktuálne Stanovy Ručiteľa;
- (c) Účtovné závierky Emitenta vrátane poznámok a stanovisko Audítora Emitenta k Účtovným závierkam Emitenta;
- (d) Účtovné závierky Ručiteľa vrátane poznámok a stanovisko Audítora Ručiteľa k Účtovným závierkam Ručiteľa;  
a
- (e) Ručiteľské vyhlásenie.

## 10. INFORMÁCIE O SKUPINE CPI PG

### Všeobecne

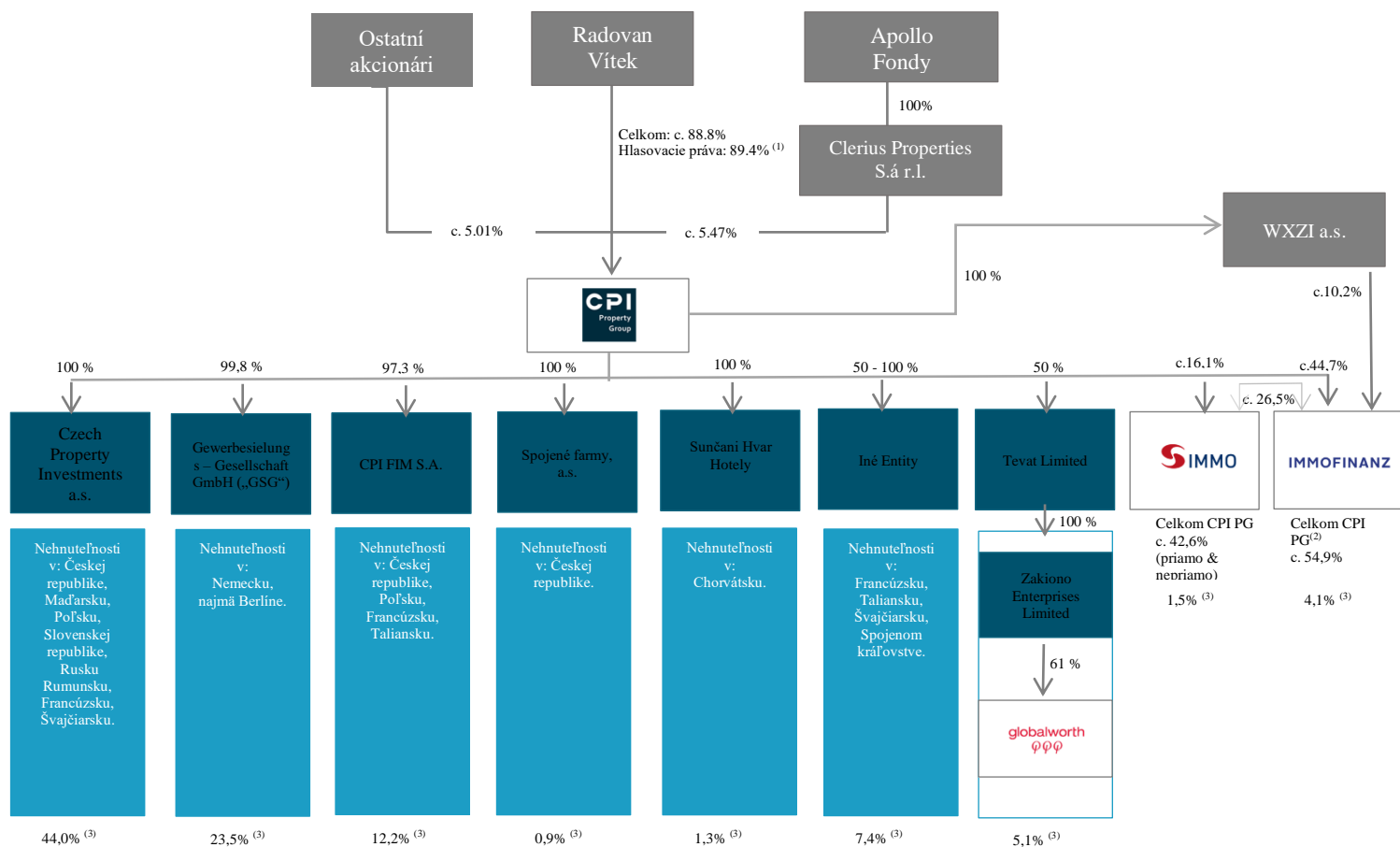
Informácie v tejto časti 10 Základného prospektu sú v predmetnom rozsahu uvádzané najmä v záujme vysvetlenia závislosti (i) Emitenta na svojej materskej spoločnosti – Ručiteľovi a taktiež Skupine CPI PG, a (ii) Ručiteľa na Skupine CPI PG, ktorý je holdingovou spoločnosťou závislou na príjmoch v spoločnostiach, v ktorých má obchodný podiel.

Skupina CPI PG je dlhodobá vedúca investičná spoločnosť v oblasti podnikania s nehnuteľnosťami, dosahujúca príjmy predovšetkým v Českej republike, Berlíne a Poľsku a v regióne CEE. Päť kľúčových oblastí pôsobenia Skupiny CPI PG sú Administratívne budovy, Maloobchodné budovy, Rezidenčné, Hotelové a Rezortné budovy a Doplnkové portfólio aktív. Zatiaľ čo najväčšími oblasťami pôsobenia Skupiny CPI PG sú kancelárske priestory a maloobchod, Skupina CPI PG vlastní tiež hotelové, rezidenčné, poľnohospodárske, priemyselné a logistické nehnuteľnosti a vlastní pozemky predovšetkým v Českej republike, z ktorej najväčšia časť sa nachádza v Prahe. Približne 74 % nehnuteľností Skupiny CPI PG sa nachádza v Českej republike, Nemecku a Poľsku, pričom ostatné nehnuteľnosti sa nachádzajú v ostatných krajinách regiónu CEE (Maďarsko, Slovensko, Chorvátsko, Rumunsko a malá investícia v Rusku) a v západnej Európe (Spojené kráľovstvo, Taliansko, Francúzsko, Švajčiarsko a Rakúsko).

Emitent sa domnieva, že Skupina CPI PG bola k 31. decembru 2021 jedným z najväčších vlastníkov nehnuteľností v Európe s diverzifikovaným portfóliom nehnuteľností v hodnote 13.119 mil. EUR.

Skupina CPI PG má zriadený tím pre správu aktív, ktorý aktívne riadi portfólio s cieľom zvýšiť mieru obsadenia a skupinu nájomcov. Skupina CPI PG vykonáva správu aktív na úrovni ústredia a na miestnej úrovni pre všetky kľúčové segmenty a geografické oblasti.

Manažment Skupiny CPI PG má v priemere viac ako 16 rokov skúseností v oblasti nehnuteľností, najmä v regióne CEE, s osobitnou expertízou v oblasti správy aktív a nehnuteľností, financií, leasingu a developmentu. Skupina CPI PG benefituje zo znalostí lokálnych trhov a odborných znalostí svojich regionálnych manažérov, ktorých prínos je neoddeliteľnou súčasťou podnikania.



Pozn.: Vyššie znázornená schéma reflektuje stav k 31.12.2021

<sup>(1)</sup> CPI PG kontroluje 0,75% vlastných akcií

<sup>(2)</sup> Bez prevoditeľných dlhopisov. CPI PG má približne 5,4 miliónoch EUR nominálnej hodnoty prevoditeľných dlhopisov: 261 712 hlasovacích práv v prípade ak je daný nástroj uplatnený.

<sup>(3)</sup> Percento portfólia nehnuteľností.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Spoločnosť CPI PG, holdingová spoločnosť Skupiny CPI PG bola založená 22. júla 2004 podľa zákonov Luxemburského veľkovoľvodstva vo forme akciovej spoločnosti (*société anonyme*). Spoločnosť CPI PG je registrovaná v obchodnom registri pod registračným číslom B102254. Sídlo spoločnosti CPI PG je 40 rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo. Telefónne číslo CPI PG je +352 26 47 67 58.

Väčšinovým akcionárom Skupiny CPI PG je pán Radovan Vítek. Pán Vítek pôsobí ako investor na trhu s nehnuteľnosťami viac ako 25 rokov a stal sa väčšinovým vlastníkom Skupiny CPI PG v roku 2014 začlenením českej CPI (ako je definované ďalej) do GSG Berlin (ako je definované ďalej) v roku 2014. Pozri „*Hlavní akcionári*“.

### **Konkurenčné výhody**

CPI PG sa domnieva, že kľúčovými konkurenčnými výhodami Skupiny CPI PG sú:

- **Vedúce postavenie na trhu v Českej republike, Berlíne a v regióne CEE, profitujúc z rozsahu a rozmanitosti príjmov.** Skupina CPI PG je vedúcim dlhodobým investorom v oblasti nehnuteľností generujúcich príjmy, predovšetkým v Českej republike, Berlíne a Poľsku. Emitent sa domnieva, že Skupina CPI PG je jedným z najväčších vlastníkov nehnuteľností v Európe, s diverzifikovaným portfóliom v celkovej hodnote 13.119 mil. EUR k 31. decembru 2021 vrátane 367 komerčných nehnuteľností, v súhrne 11.755 bytových jednotiek a v súhrne 7.025 hotelových izieb (vrátane hotelov, ktoré sú prevádzkované Skupinou CPI PG, ale nie sú ňou vlastnené). Skupina CPI PG je najmä jasným lídrom na trhu v oblasti nehnuteľností určených na komerčné účely a druhým najväčším vlastníkom rezidenčných nehnuteľností v Českej republike, vedúcim prenajímateľom kancelárskych priestorov v Berlíne, najväčším prenajímateľom kancelárskych priestorov v Prahe a Varšave. Skupina CPI PG má zároveň pevné postavenie na trhu s vysokokvalitnými kancelárskymi a maloobchodnými nehnuteľnosťami v Maďarsku a na Slovensku.
- **Správne diverzifikované obchodné činnosti podľa geografie, segmentu, portfólia aktív a nájomníkov.** Činnosť Skupiny CPI PG v oblasti nehnuteľností je značne diverzifikovaná geografickou oblasťou, segmentom, portfóliom aktív a nájomcami. Najväčšie sektory Skupiny CPI PG sú kancelárske, maloobchodné a rezidenčné. Skupina CPI PG vlastní tiež hotely a strediská, poľnohospodárske, priemyselné a logistické nehnuteľnosti a vlastní pozemky, ktoré sa nachádzajú predovšetkým v Českej republike, ktorých najväčší segment je situovaný v Prahe. Približne 74 % nehnuteľností Skupiny CPI PG sa nachádza v Českej republike, Nemecku a Poľsku, pričom zvyšné nehnuteľnosti sa nachádzajú v CEE a západných krajinách Európy. K 31. decembru 2021 desať najväčších výnosovo generujúcich nehnuteľností Skupiny CPI PG predstavovalo 16,7 % z celkového portfólia nehnuteľností podľa hodnoty. Desať najväčších nájomcov Skupiny CPI PG predstavovalo k 31. decembru 2021 10 % hrubého príjmu z prenájmu. V posledných rokoch región CEE prosperoval zo silného rastu HDP, klesajúcich mier nezamestnanosti a výrazného stlačenia výnosov z rastu nehnuteľností a nájomného podporeného pozitívnymi inflačnými očakávaniami.
- **Robustná miera obsadenosti podporovaná vyváženým profilom splatnosti nájomných zmlúv a záznamom o ich obnovení.** Miera obsadenosti v Skupine CPI PG je vysoká na úrovni 93,8 % k 31. decembru 2021 a 93,7 % k 31. decembru 2020. Skupina CPI PG vo všeobecnosti udržiava vyvážený profil splatnosti nájomných zmlúv, ktorý je starostlivo riadený za účelom zmiernenia rizika spojeného s opätovným prenájomom, poskytujúc tak Skupine CPI PG odolné príjmové toky. Skupina CPI PG si zachováva kratšie nájomné vo svojom administratívnom portfóliu v Berlíne za účelom zohľadnenia vyššieho nájomného na trhu.
- **Vysoko kvalitné portfólio nehnuteľností rozšírené o akvizície a renovácie.** Nehnuteľnosti Skupiny CPI PG boli k 31. decembru 2021 v súhrne ocenené na 13.119 mil. EUR, pričom od 31. decembra 2020 vzrástli z 10.316 mil. EUR. Rast hodnoty medzi týmito dátumami bol spôsobený predovšetkým akvizíciami a pozitívnymi preceneniami, ktoré odrážajú silnú výkonnosť hlavných trhov Skupiny CPI PG. Posledné významné akvizície Skupiny CPI PG sú podrobnejšie uvedené v časti „*Informácie o Skupine CPI PG - História*“ nižšie a v ďalších častiach.
- **Obozretná finančná politika a solídna metrika úverov.** Skupina CPI PG udržiava obozretnú finančnú politiku. Devízové riziká sú efektívne riadené presunom rizík spojených s pohybmi výmenných kurzov na svojich nájomcov vo väčšine zmlúv denominovaných v eurách s cieľom zabezpečiť expozíciu voči menovým rizikám vo svojich úveroch; používa úrokové swapy na zabezpečenie proti úrokovým rizikám a používa kreditnú hodnotiacu tabuľku na riadenie úverového rizika spojeného s jej nájomcami. Skupina CPI PG je tiež schopná čerpať z rôznych zdrojov kapitálu a likvidity vrátane emisií dlhopisov v rámci jej programu, zabezpečených úverov od bánk, s ktorými je vo vzťahu a kapitálových investícií od svojho väčšinového akcionára a takisto z finančných prostriedkov Apollo. Účet Skupiny CPI PG pre pozemky predstavuje 11,6 % alebo 1.524 mil. EUR z jej celkového portfólia nehnuteľností, čo predstavuje zdroj flexibility a likvidity pre Skupinu CPI PG. Skupina CPI PG má tiež silnú úverovú metriku, ktorá jej podľa názoru CPI PG poskytuje schopnosť ďalej znižovať

finančné zadĺženie. K 31. decembru 2021 bol ukazovateľ Čistého LTV 35,7 % a Pomer čistého úrokového krytia bol 4,6x.

- **Skúsený manažérsky tím výrazne podporovaný akcionármi.** Manažment Skupiny CPI PG má v priemere viac ako 16 ročné skúsenosti v oblasti nehnuteľností, najmä v regióne CEE, s osobitnou expertízou v oblasti správy aktív a nehnuteľností, financií, prenájmu a developmentu. Skupina CPI PG využíva znalosti lokálnych trhov a odborné znalosti svojich regionálnych manažérov, ktorých prínos je neoddeliteľnou súčasťou podnikania. Skupina CPI PG je odhodlaná pokračovať v postupnom zavádzaní osvedčených postupov v oblasti správy a riadenia spoločností a naďalej upravovať a zlepšovať svoje interné postupy s cieľom splniť vyvíjajúce sa štandardy. Cieľom Skupiny CPI PG je pravidelne komunikovať so svojimi akcionármi a zainteresovanými stranami, pokiaľ ide o správu a riadenie spoločností, a dodržiavať zásady a odporúčania Luxemburskej burzy cenných papierov ako referencie pre jej pravidlá správy a riadenia spoločností. Tento manažérsky tím je výrazne podporovaný akcionármi. Majoritný akcionár, pán Radovan Vítek, pôsobí ako investor na českom trhu s nehnuteľnosťami už viac ako 25 rokov a stal sa väčšinovým vlastníkom Skupiny CPI Group v roku 2014. Pán Radovan Vítek a entity, ktoré vlastní, investovali viac ako 2 mld. EUR do Skupiny CPI PG. To zahŕňa peňažné vklady vo výške 150 mil. EUR v novembri 2021, 100 mil. EUR v septembri 2021, 50 mil. EUR v apríli 2018, 100 mil. EUR v novembri 2017 a 51,5 mil. EUR v júni 2017; nepeňažný vklad vo výške 4,45 mil. EUR v decembri 2016; peňažný vklad vo výške 130 mil. EUR v novembri 2016; peňažný vklad vo výške 55 mil. EUR v júni 2016; príspevok z dlhopisov vo výške 297 mil. EUR výmenou za akcie v apríli 2016 a príspevok z dlhopisov a úverov vo výške 149 mil. EUR výmenou za akcie v decembri 2014. Skupina CPI PG nevyplatila dividendy v minulosti, ale reinvestovala nerozdelený zisk do podnikania. Skupina CPI PG v súčasnosti neplánuje začať vyplácať dividendy.

### Stratégia

Skupina CPI PG sa zameriava na:

- **rast čistého prevádzkového príjmu a dlhodobej hodnoty majetku:** (i) reinvestovaním ziskov Skupiny CPI PG do modernizácie a renovácie jej nehnuteľností a (ii) príležitostnými akvizíciami stabilných aktív generujúcich príjmy na trhoch, kde Skupina CPI PG aktívnu pôsobí. Skupina CPI PG zostáva primárne zameraná na administratívne nehnuteľnosti, ale je otvorená aj selektívnym a strategickým akvizíciami v iných segmentoch vrátane retailových, hotelových nehnuteľností či nehnuteľností v podobe pozemkov, kde je možné zachytiť vysokú dlhodobú hodnotu;
- **aktívne spravovanie nehnuteľností v hlavných mestách a veľkých regionálnych mestách s cieľom zvýšiť čistý príjem z prenájmu** zvýšením miery obsadenosti, zvýšením nájomného na meter štvorcový, poskytnutím nových služieb a priestorov na uspokojenie a udržanie existujúcich nájomcov, znížením prevádzkových nákladov a odpredajom neklúčových aktív, ktoré neprispievajú k stratégii Skupiny CPI PG;
- diverzifikácia portfólia dlhového financovania Skupiny CPI PG a využitie príležitostí vytvorených úverovým ratingom Skupiny CPI PG a prostredím s nízkymi úrokmi na zníženie jej finančných nákladov, konsolidácia dlhu na úrovni holdingovej spoločnosti a prilákanie nových investorov; a
- **zachovanie disciplinovaného prístupu k cenotvorbe a finančnému zaťaženiu**, ktorý preukazuje záväzok Skupiny CPI PG voči úverovým ratingom silného investičného stupňa a využitie schopnosti Skupiny CPI PG nadobudnúť aktíva od krátkodobých investorov alebo nadviazaných predajcov, a riadiť svoj vplyv využívaním vonkajších zdrojov financovania a svojich dobre zavedených vzťahov s finančnými inštitúciami.

### História

Skupina CPI PG bola založená v roku 2004 ako investor, developer a správca aktív na trhu s nehnuteľnosťami.

V roku 2007 získala Skupina CPI PG väčšinový podiel v Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (**GSG**). GSG a jej dcérske spoločnosti (GSG, spolu s jej dcérskymi spoločnosťami ďalej ako **GSG Berlin**) je realitnou skupinou s portfóliom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú výlučne v Berlíne. Korene GSG Berlin sú datované do roku 1965, kedy bola založená ako spoločný podnik vládou Spolkového štátu Berlín, berlínskou komorou kvalifikovaných remesiel (*Handwerkskammer Berlin*) a Berlínskou obchodnou a priemyselnou komorou (*Industrie- und Handelskammer Berlin*). Išlo o štátom podporovanú obchodnú rozvojovú spoločnosť na podporu rozvoja regionálnej hospodárskej infraštruktúry v oblasti, ktorá sa neskôr začala nazývať Západný Berlín, a to prostredníctvom rozvoja alebo opätovného rozvoja vhodných administratívnych a komerčných priestorov ponúkaných malým a stredným podnikom (ďalej ako **MSP**), start-upom a začínajúcim podnikateľom za dostupné, často dotované nájomné. V roku 2007 boli akcie CPI PG prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu Frankfurtskej burzy cenných papierov.

V roku 2014 získal pán Radovan Vítek väčšinový podiel v Skupine CPI PG výmenou za 100 % akcií v spoločnosti Czech Property Investments, a.s. (ďalej ako **CPI**). CPI je realitná skupina, ktorá sa sústreďuje na dlhodobé investície a prenájom

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

nehnuteľností, najmä v regióne CEE. CPI pôsobí na trhu s nehnuteľnosťami od konca 90. rokov 20. storočia a pôsobí v Českej republike, Maďarsku, Poľsku, na Slovensku a v Rumunsku. Akvizícia CPI Skupinou CPI PG priniesla nielen cenné realitné portfólio, ktoré pozostáva z rozmanitých aktív v regióne CEE, ale aj viac ako 20 rokov investičných skúseností z pôsobenia na trhoch CEE.

V roku 2015 nadobudla Skupina CPI PG priemyselný komplex Ullsteinstrasse 73 v Berlín-Tempelhof a vstúpila do sektora horských hotelových stredísk nadobudnutím väčšinového podielu v Reontées Mécaniques Crans - Montana-Aminona, švajčiarskej spoločnosti vlastniacej a prevádzkujúcej lanovky v stredisku Crans-Montana, a spoločnosti CMA Immobilier SA, švajčiarskej spoločnosti vlastniacej nehnuteľností a práva na development luxusného hotelového komplexu a vozového parku v Crans-Montana.

V roku 2016 získala Skupina CPI PG väčšinový podiel v spoločnosti Sunčani Hvar d.d. (ďalej ako **SHH**), hotelová spoločnosť pôsobiaca na ostrove Hvar v Chorvátsku, väčšinový podiel v spoločnosti Orco Property CPI PG (ďalej ako **OPG**) a spoločnosti CPI Hotels, a.s. (ďalej ako **CPI Hotels**), ktorá prevádzkuje 29 hotelov Skupiny CPI PG nachádzajúcich sa v Českej republike, na Slovensku, v Poľsku a v Maďarsku.

V roku 2016 začala Skupina CPI PG revitalizovať 20 hektárov rozsiahlu lokalitu „brownfield“ (t.j. pozemky v minulosti používané na priemyselné účely) v strednom Brne v Českej republike, ktorá by mala zahŕňať 800 bytov a 30 000 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov, pričom celkové investície by mali presiahnuť 150 miliónov EUR. Skupina CPI PG takisto navýšila svoje základné imanie o viac ako 500 miliónov EUR.

V roku 2017 získala Skupina CPI PG retailové portfólio 11 nákupných centier so sídlom v Českej republike, Maďarsku, Poľsku a Rumunsku s celkovou prenajímateľnou plochou približne 280 000 m<sup>2</sup> od CBRE Global Investors. Získané portfólio tvoria (i) veľké obchodné centrá Olympia Plzeň a Nisa Liberec v Českej republike, Ogrody v Poľsku, Pólus a Campona v Maďarsku a Felicia v Rumunsku, (ii) dva multifunkčné komplexy (Zlatý Anděl v Prahe a Andrassy Complex v Budapešti), a (iii) dva Interspar obchody v mestách Nyíregyháza a Zalaegerszeg v Maďarsku. Okrem toho Skupina CPI PG odpredala logistický park Lozorno, ktorý sa nachádza v okrajovej časti Bratislavy na Slovensku.

V decembri 2017 získala Skupina CPI PG 94,9% podiel v „ARMO Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung“, nemeckej spoločnosti, ktorá vlastní štyri komerčné nehnuteľnosti, z ktorých dve s celkovou hrubou prenajímateľnou plochou (z angl. *gross leasable area*, ďalej ako **GLA**) približne 75 800 m<sup>2</sup> sa nachádzajú Berlína a zvyšné dva sa, s celkovou GLA približne 31 500 m<sup>2</sup>, nachádzajú v Karlsruhe. V decembri 2017 Skupina CPI PG získala (i) historickú budovu v Českom Krumlove, ktorú plánuje prestavať do štvorhviezdičkového boutique hotela s približne 30 izbami, (ii) hotel Ibis Olomouc Centre v Olomouci s 90 izbami a (iii) budovu v centre Budapešti s približne 3 700 m<sup>2</sup> GLA, ktorú plánuje prestavať do trojhviezdičkového hotela.

V roku 2018 Skupina CPI PG uskutočnila niekoľko akvizícií nehnuteľností. To zahŕňalo (i) 100 %-ný podiel v spoločnosti Zgorzelec Property Development sp. z o.o., ktorá je vlastníkom retailového parku v Zgorzelec v Poľsku, (ii) nákupné centrum Futurum Hradec Králové s celkovou plochou 39 000 m<sup>2</sup> a 1 350 parkovacích miest, (iii) štyri existujúce retailové parky v Poľsku - park HopTop Zamosc 1, park Hopop Zamosc 2, park HopTop Rembertów a park HOP Radom, (iv) dve administratívne nehnuteľnosti - Atrium Centrum a Atrium Plaza vo Varšave s celkovou plochou 32 000 m<sup>2</sup>, a (v) 11 luxusných apartmánov v Buxmead v severnom Londýne.

V roku 2018 nadobudla Skupina CPI PG prevádzkovateľa hotela Holiday INN v Ríme. Skupina CPI PG tiež odpredala desať dcérskych spoločností, ktoré sa považovali za neklúčové aktíva.

V poslednom štvrtroku 2019 nadobudla Skupina CPI PG tri nehnuteľnosti vo Varšave za viac ako 560 mil. EUR (Equator IV, kancelársky komplex Eurocentrum Office Complex a Warsaw Financial Centre) s celkovou GLA presahujúcou 156 000 m<sup>2</sup>. V dôsledku toho sa úroveň zelenej certifikácie v portfóliu nehnuteľností Skupiny CPI PG zvýšila na viac ako 14 % z GLA do konca roka 2019 (z pôvodných 8 % v roku 2018). Vo februári 2019 Skupina CPI PG nadobudla Hotel Park INN v Ostrave. V júni 2019 nadobudla Skupina CPI PG štvorhviezdičkový hotel Holiday INN v Brne. V júni 2019 nadobudla Skupina CPI PG aj 7 St Jame's Square v Londýne, ktoré ponúka až 33 000 m<sup>2</sup> GLA kancelárskych priestorov. V septembri 2019 Skupina CPI PG nadobudla sedem plne prenajatých domov vo West Village, v rámci rozvoja moderného bývania v Notting Hill v Londýne. V decembri 2019 získala skupina CPI PG pozemok v centrálnej časti Prahy s celkovou plochou viac ako 10 000 m<sup>2</sup>. Skupina CPI PG taktiež v roku 2019 realizovala predaje vo výške 77 mil. EUR, najmä predaj majetku vo Francúzsku a v Českej republike a predaj nestrategických retailových aktív v Českej republike.

V roku 2020 Skupina CPI PG pokračovala v stratégii akvizície varšavských administratívnych nehnuteľností, ktorú začala v poslednom štvrtroku 2019 a nadobudla šesť kancelárskych priestorov za viac ako 260 miliónov EUR (Green Corner A, Equator II, Equator I, Moniuszki 1A, Chalubinskiego 8 a Concept Tower), navyšujúc tak celkovú hodnotu portfólia Skupiny CPI PG administratívnych nehnuteľností vo Varšave na úroveň takmer 1 mld. EUR, čo predstavuje viac ako 315 000 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy. V dôsledku toho sa Skupina CPI PG etablovala ako hlavný prenajímateľ administratívnych priestorov v tomto meste.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Dňa 27. januára 2020 Skupina CPI PG investovala do spoločnosti Globalworth a oznámila svoje počiatočné nadobudnutie 13 391 959 akcií. Skupina CPI PG odvtedy zvýšila svoj podiel v Globalworth prostredníctvom následných ďalších investícií. Ďalšie informácie nájdete nižšie v časti „*Informácie o Skupine CPI PG–Globalworth*“.

Dňa 28. januára 2020 Skupina CPI PG oznámila akvizíciu administratívnej budovy Green Corner A vo Varšave v Poľsku od spoločnosti DWS CPI PG. Green Corner A je administratívna budova s 14 860 m<sup>2</sup>, s certifikátom LEED Platinum a nachádza sa v centre obchodnej časti Varšavy.

Dňa 30. januára 2020 Skupina CPI PG oznámila nadobudnutie administratívnej budovy Equator II, ktorá pokrýva 23 000 m<sup>2</sup> v rámci 14 poschodí vo Varšave od spoločnosti Karimpol Polska.

Dňa 6. marca 2020 Skupina CPI PG oznámila akvizíciu Equator I nachádzajúceho sa na Aleje Jeruzolimskie, v blízkosti námestia Zawisza. Equator I bol dokončený v roku 2008 a pozostáva z viac ako 19 500 m<sup>2</sup> kancelárskeho priestoru triedy A, ktorý sa nachádza na 15 poschodiach. Equator I bol nadobudnutý od spoločnosti IMMOFINANZ.

Dňa 25. marca 2020 Skupina CPI PG oznámila akvizíciu kancelárskej budovy Moniuszki 1A, ktorá ponúka 10 000 m<sup>2</sup> na 18 poschodiach a ktorá bola v roku 2015 úplne zrekonštruovaná. Moniuszki 1A sa nachádza v blízkosti stanice metra Swietokrzyska a ponúka priamy prístup k dvom metrovým líniam, ako aj k viacerým zastávkam električiek a autobusov.

Dňa 24. apríla 2020 nadobudla Skupina CPI PG 50,3 % podiel v spoločnosti Tower-Service sp. z o.o., vlastníkovi administratívnej budovy Chalubinskiego 8 vo Varšave. Chalubinskiego 8 sa nachádza v centre mesta a je jednou z najviac rozpoznateľných a najvýraznejších administratívnych nehnuteľností v centrálnej časti Varšavy. Nehnuteľnosť má rozlohu 46 000 m<sup>2</sup> GLA na 47 poschodiach a disponuje kvalitnou skupinou nájomcov vrátane hlavného mesta - Varšavy, Národného Zdravotného Fondu a MAPEI.

Dňa 26. augusta 2020 Skupina CPI PG oznámila akvizíciu Concept Tower, administratívnej budovy nachádzajúcej sa v dynamickom okrese Wola na Grezywickskej ulici vo Varšave. Concept Tower bol postavený v roku 2012 a zahŕňa 9 000 m<sup>2</sup> kancelárskeho priestoru A+ na 15 poschodiach. Budova je ľahko prístupná z centra mesta a je úzko spojená so zvyškom Varšavy prostredníctvom metra. Budova je certifikovaná spoločnosťou LEED Gold.

V novembri 2020 nadobudla Skupina CPI PG 50,1 % v talianskej realitnej spoločnosti Next RE (predtým Nova RE). Ďalšie informácie nájdete v časti „*Informácie o Skupine CPI PG–Next RE (predtým Nova RE)*“ nižšie.

V treťom štvrtroku 2020 Skupina CPI PG zrealizovala dve menšie akvizície, ktoré dopĺňajú jej existujúce rezidenčné portfólio Spojeného kráľovstva. Prvým je St. Mark's Court s 24 bytmi a potenciálom expanzie, ktorý sa nachádza v londýnskej časti St. John's Wood. Druhý, Metrogate House, pozostáva z troch vzájomne prepojených nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v South Kensington v Londýne. Kúpne ceny za obe akvizície boli nižšie ako 1 000 £ za m<sup>2</sup>, čo predstavuje mimoriadnu hodnotu pre tieto lokality. Skupina CPI PG má v úmysle v budúcnosti renovovať oba komplexy.

V prvej polovici roku 2021 Skupina CPI PG pokračovala vo svojom vysoko selektívnom prístupe k investíciám v Spojenom kráľovstve a získala budovu 27 Savile Row v londýnskej štvrti Mayfair. Budova 27 Savile Row, ktorá bola nedávno vyradená z prevádzky ako londýnska centrálna policajná stanica vo West Ende a má rozlohu viac ako 5 500 m<sup>2</sup>, bola odkúpená od polície ako developerská príležitosť, ktorá môže byť v súlade s dedičstvom budovy a jej vynikajúcou polohou prestavaná na kancelárie, obytné priestory alebo na zmiešané využitie.

V apríli 2021 Skupina CPI PG získala od rodiny Armelliniovcov kanceláriu Hibiscus v Ríme. Nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti hlavných dopravných a infraštruktúrnych uzlov. Základňa nájomcov je diverzifikovaná a zahŕňa najmä talianske spoločnosti z verejného a súkromného sektora vrátane spoločnosti SOSE, ktorú vlastní ministerstvo hospodárstva a financií a Talianska národná banka.

Dňa 28. mája 2021 sa v Luxemburgu konalo výročné valné zhromaždenie akcionárov Skupiny CPI PG (ďalej ako **VVZ**), na ktorom bolo prítomných alebo zastúpených približne 93,6 % hlasovacích práv. VVZ schválilo povinnú a konsolidovanú ročnú účtovnú závierku a rozdelenie hospodárskeho výsledku za finančný rok končiaci sa 31. decembra 2020. VVZ tiež udelilo predstavenstvu Spoločnosti a audítorovi absolútorium na plnenie ich povinností počas finančného roka končiaceho sa 31. decembra 2020. VVZ ďalej rozhodlo o opätovnom vymenovaní nasledujúcich osôb za členov predstavenstva Skupiny CPI PG až do konania výročného valného zhromaždenia v roku 2022: Edward Hughes, Philippe Magistretti, Martin Němeček, Tomáš Salajka, Omar Sattar, Jonathan Lewis a Oliver Schlink. Martin Němeček bol vymenovaný za výkonného riaditeľa (*administrateur délégué*) Skupiny CPI PG. VVZ tiež schválilo spoločnosť EY za audítora Skupiny CPI PG až do VVZ v roku 2022.

VVZ schválilo aj podmienky programu spätného odkúpenia akcií Skupiny CPI PG, ktorý umožňuje Spoločnosti spätné odkúpenie vlastných akcií. VVZ predovšetkým poverilo predstavenstvo Spoločnosti, aby v jednom alebo viacerých krokoch odkúpilo maximálne jednu miliardu (1 000 000 000) akcií Spoločnosti za kúpnu cenu v rozpätí od 0,01 EUR do 5 EUR.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Dňa 25. júna 2021 nadobudla Skupina CPI PG portfólio aktív v Taliansku, ktoré vzniklo reštrukturalizáciou úverov od spoločnosti UniCredit S.p.A. talianskej rodinnej spoločnosti. Portfólio pozostáva predovšetkým z obchodného centra Maximo, ktoré bolo otvorené v októbri 2020 ako prvé nové obchodné centrum v Ríme po viac ako 15 rokoch. Obchodné centrum Maximo, ktoré má približne 100 % obsadenosť, má 60 578 m<sup>2</sup> popri Via Laurentina v Ríme a prvý Primark v Ríme. Prostredníctvom reštrukturalizácie Skupina CPI PG takisto získala pozemok o výmere 404 400 m<sup>2</sup> na výstavbu v oblasti Tor di Valle v Ríme spolu s ďalšími menšími aktívami v Taliansku. Celková protihodnota, ktorú zaplatila Skupina CPI PG, predstavovala značnú zľavu z očakávanej trhovej hodnoty a pozostávala z 318 mil. EUR vrátane zníženia akcionárskych úverov o 114,5 mil. EUR.

Dňa 28. júna 2021 Skupina CPI PG oznámila dokončenie niektorých akvizícií v Berlíne a Taliansku. Dňa 25. júna 2021 spoločnosť GSG Berlin nadobudla (i) parcelu s rozlohou 81 500 m<sup>2</sup> v Schönefelde, oblasti priamo susediacej s novým letiskom v Berlíne, a (ii) 50 %-ný podiel v troch budúcich developerských projektoch v oblasti centra Berlína v celkovej hodnote 15,3 mil. EUR.

Dňa 5. augusta 2021 bola podpísaná rámcová zmluva medzi Spoločnosťou, určitými spoločnosťami skupiny DEA Capital Group (ďalej ako **DEA Capital**) a spoločnosťou Next RE (predtým Nova RE). Skupina CPI PG je väčšinovým vlastníkom spoločnosti Next RE (predtým Nova RE), jednej z piatich talianskych spoločností, ktorá má štatút *Società di Investimento Immobiliare Quotata* (SIIQ), ktorý je podobný režimu REIT, a je kótovaná na Burze cenných papierov v Miláne. DEA Capital je vedúcou nezávislou platformou pre alternatívne riadenie aktív v Taliansku, s kombinovanými aktívami pod správou na úrovni takmer 25 mld. USD vrátane viac ako 10 mld. USD investovaných do nehnuteľností. Podľa rámcovej zmluvy sa DEA Capital Real Estate SGR S.p.A. stane výhradným externým poradcom pre správu aktív spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) a bude poskytovať širokú škálu služieb na zlepšenie investičných, finančných a prevádzkových schopností spoločnosti Next RE (predtým Nova RE). V súvislosti s rámcovou zmluvou sa DEA Capital dohodla na kúpe približne 1,1 mil. akcií (približne 5 %) spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) Skupiny CPI PG a má v úmysle zostať dlhodobým akcionárom pre budúci rast a zvyšovanie kapitálu spoločnosti Next RE (predtým Nova RE).

Dňa 31. augusta 2021 dcérska spoločnosť Skupiny CPI PG, spoločnosť GSG Berlin, úspešne ukončila predaj neklúčového majetku v nemeckom Etlingene za približne 32 mil. EUR. Pozemok je priemyselnou výrobnou jednotkou v širšom Stuttgarte a predajná cena bola približne 10 % nad jeho účtovnou hodnotou.

Dňa 16. decembra 2021 sa pred notárom konalo mimoriadne valné zhromaždenie akcionárov Skupiny CPI PG (ďalej ako **MVZ**), na ktorom boli prítomní alebo zastúpení akcionári vlastníaci približne 89 % akcií Skupiny CPI PG oprávnených hlasovať. MVZ rozhodlo o zmene stanov Spoločnosti a o vymenovaní Tima Scobla, nevykonného riaditeľa zastupujúceho akcionára Apollo, do predstavenstva Skupiny CPI PG.

Dňa 22. decembra 2021 Skupina CPI PG vrátane svojich dcérskych spoločností podpísala rámcovú investičnú zmluvu so spoločnosťou DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. o založení uzavretého alternatívneho investičného fondu s názvom Generation Fund, ktorý sa zaviazal investovať do nehnuteľností nachádzajúcich sa v Taliansku. Fond Generation Fund bude profesionálne spravovať spoločnosť DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., licencovaná spoločnosť na správu aktív.

V priebehu roka 2021 Skupina CPI PG nadobudla akcie spoločnosti IMMOFINANZ. Dňa 3. decembra 2021 Skupina CPI PG oznámila svoj úmysel predložiť povinnú ponuku na prevzatie spoločnosti IMMOFINANZ. Viac informácií nájdete v častiach „*Informácie o Skupine CPI PG – spoločnosť IMMOFINANZ*“, „*Rizikové faktory - Riziká spojené s výkonnosťou a nepredvídateľnými záväzkami spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG po ich prevzatí*“, „*Riziká spojené s integráciou obchodných činností spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG a nerealizáciou očakávaných synergii po prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG*“, „*Riziká spojené s uplatnením ustanovení o zmene kontroly po prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ a S IMMO AG*“.

V roku 2021 Skupina CPI PG nadobudla 9 160 240 akcií spoločnosti S IMMO AG, čo zodpovedá 12,4 % podielu. S IMMO AG je spoločnosť kótovaná na Viedenskej burze cenných papierov, ktorá investuje do nehnuteľností so zameraním na Rakúsko, Nemecko a región CEE. Portfólio nehnuteľností spoločnosti S IMMO AG má hodnotu 2,7 mld. EUR, pričom približne 70 % tvoria komerčné kancelárske, maloobchodné a hotelové aktíva a 30 % rezidenčné aktíva. K 31. marcu 2022 Skupina CPI PG priamo vlastnila 16,1 % akcií spoločnosti S IMMO AG a nepriamo prostredníctvom kontrolného podielu v spoločnosti IMMOFINANZ bol celkový podiel Skupiny CPI PG 42,6 %. Viac informácií nájdete v častiach „*Informácie o Skupine CPI PG – spoločnosť S IMMO AG*“.

### **Globalworth**

V roku 2020 Skupina CPI PG investovala do spoločnosti Globalworth, popredného vlastníka nehnuteľností generujúceho príjmy v Poľsku a Rumunsku. K 31. decembru 2021, spoločnosť Globalworth vlastnila portfólio nehnuteľností generujúce príjmy v hodnote približne 3,2 mld. EUR so zazmluvneným nájomným vo výške 183,7 mil. EUR Skupina CPI PG investovala do Globalworth vďaka kvalite majetku spoločnosti, jej silnému manažérskeho tímu, stabilnej dividendovej a konzervatívnej kapitálovej štruktúre. Skupina CPI PG sa domnieva, že akvizícia akciového podielu v Globalworth

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

posilnila finančný a obchodný profil Skupiny CPI PG prostredníctvom väčšej expozície najkvalitnejším administratívnym nehnuteľnosťami. Okrem toho, akvizíciou spoločnosti Zakoo Enterprises Limited (**Zakiono**) (ako sa uvádza nižšie), bola Skupina CPI PG schopná získať osobitné práva akcionárov v Globalworth. Spoločnosť Globalworth bola založená v roku 2013 a jej aktíva zahŕňajú Skylight & Lumen vo Varšave a Globalworth Tower v Bukurešti.

Dňa 27. januára 2020 Skupina CPI PG oznámila nadobudnutie 13 391 959 akcií Globalworth, čo predstavuje 6,03 % zostávajúcich akcií. Akcie boli nadobudnuté prostredníctvom makléra na sekundárnom trhu.

Dňa 3. februára 2020 Skupina CPI PG oznámila, že 31. januára 2020 prevzala od pána menom Ioannis Papalekas, zakladateľa a generálneho riaditeľa spoločnosti Globalworth. V tom čase vlastnila Zakiono 23 734 670 akcií v spoločnosti Globalworth, čo predstavovalo 10,7 % hlasovacích práv. Zakiono vlastní aj záruky, ktoré sú uplatniteľné na ďalších 2 830 020 akcií spoločnosti Globalworth.

Dňa 4. februára 2020 Skupina CPI PG oznámila, že dňa 3 februára 2020 nadobudla 24 258 408 akcií v Globalworth.

Dňa 5. februára 2020 Skupina CPI PG oznámila, že 4. februára 2020 nadobudla 3 680 494 akcií v Globalworth, čo predstavuje 1,659 % hlasovacích práv. Všetky akcie boli nadobudnuté prostredníctvom makléra na sekundárnom trhu. K 31. decembru 2020 Skupina CPI PG vlastnila a kontrolovala celkovo 65 250 000 akcií v Globalworth, čo predstavovalo 29,55 % hlasovacích práv, čím sa Skupina CPI PG stala najväčším akcionárom v spoločnosti Globalworth s malým rozdielom oproti druhému najväčšiemu akcionárovi.

Dňa 14. apríla 2021 Skupina CPI PG vytvorila spoločný podnik so spoločnosťou Aroundtown, najväčšou registrovanou realitnou spoločnosťou v Nemecku (spolu so Skupinou CPI PG ako **Konzorcium**) a oznámila hotovostnú ponuku na celé základné imanie spoločnosti Globalworth, ktoré Konzorcium ešte nevlastnila.

Konzorcium v súčasnosti vlastní viac ako 60 % základného imania spoločnosti Globalworth. Dňa 12. mája 2021 Konzorcium uverejnilo dokument o ponuke v súvislosti s celým základným imaním spoločnosti Globalworth.

Skupina CPI PG financovala svoju časť ponuky v hotovosti. Spoločnosť Aroundtown kúpila akcie v spoločnosti Globalworth, aby vyrovnala vlastnícky podiel so Skupinou CPI PG, pričom ďalšia kúpa akcií sa rozdelí rovnomerne.

Skupina CPI PG teraz vlastní všetky svoje akcie v spoločnosti Globalworth prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Zakiono. Podľa stanov spoločnosti Globalworth má spoločnosť Zakiono práva ako hlavný akcionár, čo okrem iných práv umožňuje Skupine CPI PG vymenovať členov predstavenstva spoločnosti Globalworth.

V decembri 2021 Skupina CPI PG a spoločnosť Aroundtown uplatnili svoje práva väčšinového akcionára a vykonali zmeny v predstavenstve.

K 31. decembru 2021 Konzorcium vlastní 134 347 223 (čo predstavuje 60,63 %) akcií spoločnosti Globalworth. Skupina CPI Propety Group klasifikuje túto investíciu ako spoločný podnik s použitím metódy vlastného imania.

### **Next RE (predtým Nova RE)**

Dňa 2. októbra 2020 predložila Skupina CPI PG záväznú ponuku účasti na navýšení základného imania talianskej realitnej spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) s portfóliom nehnuteľností oceneným k 31. decembru 2020 na 123 mil. EUR. Ponuku schválilo predstavenstvo spoločnosti Nova RE 7. októbra 2020. Skupina CPI PG upísala akcie spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) za cenu 2,36 EUR za akciu, za celkovú protihodnotu približne 26 mil. EUR. Po zvýšení základného imania spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) vlastnila Skupina CPI PG viac ako 50 % akcií spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) a v novembri 2020 vyhlásila povinnú verejnú ponuku (ďalej len **Ponuka**) pre zostávajúcich 9 348 018 akcií v spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) za protiplnenie 2,36 EUR za akciu a celkovú hodnotu 22,1 mil. EUR. Ponuka bola podaná na *Commissione Nazionale per le Società e la Borsa* (ďalej len **CONSOB**) dňa 23. novembra 2020 a dňa 9. decembra 2020 CONSOB schválila Ponuku a dokumentáciu predloženú v súvislosti s Ponukou (ďalej len **Ponukový dokument**). Podľa schválenia CONSOB sa lehota na prijatie Ponuky začala dňa 14. decembra 2020 a bola ukončená dňa 22. januára 2021. Dňa 11. decembra 2020 Skupina CPI PG oznámila zverejnenie Ponukového dokumentu, ktorý obsahoval podrobný opis podmienok Ponuky a je dostupný na internetovej stránke Skupiny CPI PG ([www.cpipg.com](http://www.cpipg.com)). Po ukončení povinnej verejnej súťaže Skupina CPI PG vlastnila spolu 20 360 573 kmeňových akcií Nova RE, tvoriac približne 92,44 % príslušného základného imania (alebo 92,62 % vrátane vlastných akcií). K 31. decembru 2021 vlastnila Skupina CPI PG 19 180 573 akcií spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) zodpovedajúcich približne 87,1 %.

Spoločnosť Next RE (predtým Nova RE) vlastní nehnuteľnosti generujúce príjmy predovšetkým v Ríme, Miláne a Bari v hodnote 140,3 mil. EUR k 31. decembru 2021. Skupina CPI PG očakáva, že Next RE (predtým Nova RE) bude platformou pre súčasné a budúce investície Skupiny CPI PG v Taliansku. Manažerský tím spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) je skúsený a pravdepodobne bude prosperovať z organizácie, zdrojov, podpory a odborných znalostí Skupiny CPI PG. Prostredníctvom spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) môže Skupina CPI PG zväziť ďalšie hodnotné



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

investície v Taliansku. Nadobudnutím kontroly nad spoločnosťou so štatútom SIIQ získava Skupina CPI PG aj daňovo efektívnu platformu na prilákanie kapitálových investorov tretích strán v budúcnosti.

V roku 2021 Skupina CPI PG predala celkovo 3 377 498 akcií za 10,9 mil. EUR. Strata z tejto transakcie vo výške 3,4 mil. EUR bola vykázaná oproti nerozdelenému zisku minulých rokov. K 31. decembru 2021 Skupina CPI PG vlastnila 16 983 075 akcií spoločnosti Next RE (predtým Nova RE), čo predstavuje približne 77,1 %.

### IMMOFINANZ

Dňa 1. decembra 2021 Spoločnosť a spoločnosť Mountfort Investments S.à r.l. (ďalej ako **Mountfort**), investičná spoločnosť vlastnená pánom Patrickom Vítkom, nezávislým investorom a najstarším synom zakladateľa Skupiny CPI PG - pána Radovana Vítku, uzatvorili zmluvu o kúpe akcií, na základe ktorej CPI PG nadobudla všetky zostávajúce akcie spoločnosti WXZ1 a.s., ktorá vlastnila 14 071 483 akcií v spoločnosti IMMOFINANZ, čo zodpovedá približne 11,4 %-nému podielu na základnom imaní spoločnosti IMMOFINANZ.

Dňa 3. decembra 2021 Spoločnosť a spoločnosť RPPK uzavreli zmluvu o kúpe akcií, ktorá je podmienená prijatím príslušných súťažnoprávných povolení, na nadobudnutie 13 029 155 akcií spoločnosti IMMOFINANZ Spoločnosťou, čo zodpovedá 10,6 %-nému podielu na základnom imaní spoločnosti IMMOFINANZ.

Akcie spoločnosti Mountfortu aj RPPK boli kúpené za alebo pod cenu ponuky akcií, ktorú oznámila Spoločnosť vo svojom verejnom oznámení o prevzatí spoločnosti IMMOFINANZ dňa 3. decembra 2021.

Dňa 3. decembra 2021 Spoločnosť oznámila kúpu 10,8 %-ného podielu v spoločnosti Sparkassen Immobilien AG (ďalej ako **S IMMO AG**), po ktorej Spoločnosť vlastnila celkový podiel približne 11,6 % základného imania spoločnosti S-IMMO AG.

K 3. decembru 2021 vlastnila Spoločnosť (priamo alebo nepriamo) spolu 26 387 094 akcií v spoločnosti IMMOFINANZ, čo zodpovedá približne 21,4 % podielu, a predstavovala jej najväčšieho akcionára, pričom ďalších 13 029 155 akcií spoločnosti IMMOFINANZ, zodpovedajúcich podielu vo výške 10,6 %, bolo zazmluvnených s výhradou schválenia regulačnými orgánmi.

Dňa 3. decembra 2021 Spoločnosť oznámila svoj zámer vypracovať povinnú ponuku na prevzatie všetkých zostávajúcich akcií spoločnosti IMMOFINANZ za cenu 21,20 EUR (v hotovosti) na akciu na základe *cum* dividend, ktorá predstavuje konečnú cenu za akcie spoločnosti IMMOFINANZ na Viedenskej burze cenných papierov k 2. decembru 2021, ktorá predstavuje prémie (emisné ážio) vo výške 4,2 % oproti šesťmesačnej objemovo váženej priemernej cene za akciu a za všetky nesplatené konvertibilné dlhopisy spoločnosti IMMOFINANZ splatné v roku 2024. Ponukový dokument bude zverejnený v súlade s rakúskym zákonom o prevzatí (*Übernahmegesetz*), vrátane zverejnenia okrem iného na internetovej stránke Spoločnosti.

Spoločnosť IMMOFINANZ je významným a uznávaným vlastníkom komerčných nehnuteľností v strednej Európe s hlavným kótovaním na Viedenskej burze cenných papierov, pričom má majetkové portfólio vo výške približne 5 mld. EUR (zdroj: *Výročná správa spoločnosti IMMOFINANZ, 2020*) v kľúčových krajinách v strednej Európe ako Nemecko, Česká republika, Poľsko a Maďarsko. Spoločnosť IMMOFINANZ je tiež významným vlastníkom komerčných nehnuteľností v Rakúsku.

Dňa 12. januára 2022 Spoločnosť oznámila, že ponukový dokument na prevzatie spoločnosti IMMOFINANZ rakúska komisia pre prevzatie schválila a bol zverejnený. Dodatočné obdobie na prijatie ponuky trvalo do 28. mája 2022. Ponuka na prevzatie spoločnosti IMMOFINANZ podlieha schváleniu príslušnými orgánmi na ochranu hospodárskej súťaže, ako je bližšie uvedené v ponukovom dokumente. Ponuková cena je 21,20 EUR za jednu Akciu spoločnosti IMMOFINANZ s *cum* dividendou za finančný rok 2021 a 102 746,53 EUR (102,747 %) za každú menovitú hodnotu 100 000 EUR za jeden konvertibilný dlhopis spoločnosti IMMOFINANZ.

Dňa 26. januára 2022 Spoločnosť oznámila, že podpísala podmienenú zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Petrus Advisers Investments Fund L.P. (ďalej ako **Petrus**) s cieľom nadobudnúť 9 413 253 akcií spoločnosti IMMOFINANZ, zodpovedajúcich približne 6,81 % na celkovom základnom imaní spoločnosti IMMOFINANZ. Kúpna cena za jednu akciu predstavovala 22,70 EUR s *cum* dividendou.

Dňa 31. januára 2022 Spoločnosť oznámila, že podpísala dohodu so spoločnosťou CEE Immobilien GmbH (ďalej ako **CEE**), 100 %-nou dcérskou spoločnosťou spoločnosti S IMMO AG, o nadobudnutí 17 543 937 akcií spoločnosti IMMOFINANZ Spoločnosťou, zodpovedajúcich približne 12,69 %-nému podielu na celkovom menovitom základnom imaní spoločnosti IMMOFINANZ.

K 31. januáru 2022 Spoločnosť celkovo vlastnila 26 621 030 akcií spoločnosti IMMOFINANZ, zodpovedajúcich približne 19,25 %-nému podielu, pričom ďalších 39 986 345 akcií spoločnosti IMMOFINANZ, zodpovedajúcich približne 28,92 %-nému podielu, bolo podmienne zazmluvnených. To predstavovalo zložený podiel predstavujúci 66 607 375 akcií

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

spoločnosti IMMOFINANZ zodpovedajúci približne 48,18 %-nému podielu na celkovom základnom imaní spoločnosti IMMOFINANZ.

Ponuka a dokončenie zmlúv o kúpe akcií medzi Spoločnosťou a každou zo spoločností RPPK, Petrus a CEE podliehajú schváleniu kontroly fúzií v Rakúsku, Nemecku, Českej republike, Maďarsku, Poľsku, Rumunsku, Srbsku a na Slovensku. K 31. januáru 2022 boli získané od príslušných orgánov v Rakúsku, Českej republike, Nemecku a Rumunsku povolenia na kontrolu fúzií.

K 31. marcu 2021 Skupina CPI PG celkovo vlastnila 73 732 710 akcií spoločnosti IMMOFINANZ, predstavujúcich 55,25 %-ný podiel na základnom imaní spoločnosti IMMOFINANZ a celkovom počte hlasovacích práv (vrátane účinkov konverzie dlhopisov). Viac informácií nájdete v časti „Poznámka č. 11, Udalosti po vykazovanom období“ v účtovnej závierke CPI PG za rok 2021.

Po ukončení dodatočného obdobia na prijatie ponuky 28. mája 2022 a následnom vyporiadaní vlastní Skupina CPI PG 76.87 % akcií spoločnosti IMMOFINANZ.

### S IMMO AG

V roku 2021 Skupina CPI PG nadobudla 9 160 240 akcií spoločnosti S IMMO AG, čo zodpovedá 12,4 %-nému podielu. S IMMO AG je spoločnosť kótovaná na Viedenskej burze cenných papierov, ktorá investuje do nehnuteľností so zameraním na Rakúsko, Nemecko a región CEE. Portfólio nehnuteľností spoločnosti S IMMO AG má hodnotu 2,7 mld. EUR, pričom približne 70 % tvoria komerčné kancelárske, maloobchodné a hotelové aktíva a 30 % rezidenčné aktíva.

K 30. septembru 2021 spoločnosť S IMMO AG vlastní celkovo 367 stálych nehnuteľností s ročným hrubým nájomným vo výške 129,7 mil. EUR, GLA 1.307 tis. m<sup>2</sup> a mierou obsadenosti 93 %.

K 31. marcu 2022 Skupina CPI PG priamo vlastní 16,1 % akcií spoločnosti S IMMO AG a nepriamo prostredníctvom kontrolného podielu v spoločnosti IMMOFINANZ je celkový podiel Skupiny CPI PG 42,6 %.

V auguste 2021 predstavenstvo Spoločnosti schválilo plán na realizáciu predajov v hodnote až 1 mil. EUR, pričom výnosy sú určené na zníženie zadlženosti a doplnenie finančného profilu Skupiny CPI PG pre budúci rast. Plán pozostáva z aktív naprieč geografickými oblasťami Skupiny CPI PG, ktoré sa vo všeobecnosti považovali za vedľajšie a ktoré by dosiahli veľmi atraktívne ceny.

Na konci roka 2021 Skupina CPI PG podpísala zmluvy o predaji, ktoré by priniesli hrubý výnos vo výške približne 700 mil. EUR, pričom odvtedy väčšinu týchto transakcií dokončila.

Niektoré z aktív, ktoré sú zahrnuté do projektu, zahŕňajú:

- kancelárska budova Českej Pojišťovne a BB Centrum E, centrála spoločnosti ČEZ v Prahe;
- tri maloobchodné priestory v Českej republike;
- portfólio šiestich kancelárskych budov v Berlíne a malá kancelárska budova v Ettlingene;
- logistické priestory Airport City a malá kancelárska budova v Budapešti;
- pozemok v Lambrate, blízko Milána, Taliansko

Okrem toho Skupina CPI PG od začiatku roka 2022 podpísala ďalšie zmluvy o predaji logistických priestorov a pozemkov Skupiny CPI PG v Českej republike v hodnote takmer 200 mil. EUR.

### *Prehľad portfólia nehnuteľností*

Skupina CPI PG je vedúci dlhodobý investor v oblasti nehnuteľností generujúcich príjmy, predovšetkým v Českej republike, Berlíne a Poľsku. Päť kľúčových segmentov Skupiny CPI PG sú Administratívne nehnuteľnosti, Maloobchodné nehnuteľnosti, Rezidenčné, Hotelové a Rezortné nehnuteľnosti a Doplnkové portfólio aktív, ktoré vytvorili čistý obchodný výnos/stratu k 31. decembru 2021 206 mil. EUR, 137 mil. EUR, 22 mil. EUR, 15 mil. EUR a 6 mil. EUR. Zatiaľ čo najväčšími oblasťami pôsobenia Skupiny CPI PG sú kancelárske priestory a maloobchod, Skupina CPI PG vlastní tiež hotelové, rezidenčné, poľnohospodárske, priemyselné a logistické nehnuteľnosti a vlastní pozemky predovšetkým v Českej republike, ktorých najväčší segment je situovaný v Prahe. Približne 74 % nehnuteľností Skupiny CPI PG sa nachádza v Českej republike, Nemecku a Poľsku, pričom zvyšné nehnuteľnosti sa nachádzajú v ostatných krajinách CEE.

Spoločnosť sa domnieva, že Skupina CPI PG bola k 31. decembru 2021 jedným z najväčších vlastníkov nehnuteľností v Európe s diverzifikovaným portfóliom nehnuteľností vo výške 13.119 mil. EUR.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

V auguste 2021 Skupina CPI PG schválila plán na dokončenie predajov v hodnote až 1 mld. EUR v priebehu nasledujúcich šiestich až dvanástich mesiacov s cieľom znížiť zadlženosť a zvýšiť finančný profil Skupiny CPI PG. Plán predajov Skupiny CPI PG sa zameral na vedľajšie aktíva, ktoré by sa dali predat' za atraktívne ceny.

Dňa 20. decembra 2021 Spoločnosť oznámila, že Skupina CPI PG podpísala dohody o predaji vybraných aktív, ktoré mali priniesť hrubý výnos vo výške približne 700 mil. EUR a čistý výnos vo výške približne 550 mil. EUR.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené určité informácie o portfóliu nehnuteľností Skupiny CPI PG k uvedeným dátumom:

Segment	Krajina	k 31. decembru 2021		k 31. decembru 2020	
		v miliónoch eur	Podiel na celkovej sume (%)	v miliónoch eur	Podiel na celkovej sume (%)
<b>Administratívne nehnuteľnosti</b>		<b>6.354</b>	<b>48,4</b>	<b>5.336</b>	<b>51,7</b>
	Nemecko.....	2.934	22,4	2.510	24,3
	Poľsko.....	1.062	8,1	1.004	9,7
	Česká republika.....	890	6,8	916	8,9
	Globalworth.....	589	4,5	562	5,4
	Maďarsko .....	310	2,4	304	2,9
	Taliansko .....	185	1,4	35	0,3
	Spojené kráľovstvo....	-	-	6	0,1
	IMMOFINANZ	297	2,3	-	-
	S IMMO AG	87	0,7	-	-
<b>Maloobchodné nehnuteľnosti</b>		<b>2.697</b>	<b>20,6</b>	<b>2.220</b>	<b>21,5</b>
	Česká republika.....	1.498	11,4	1 586	15,4
	Maďarsko .....	227	1,7	219	2,1
	Poľsko.....	159	1,2	162	1,6
	Slovensko .....	115	0,9	113	1,1
	Taliansko .....	423	3,2	81	0,8
	Rumunsko.....	30	0,2	30	0,3
	Globalworth.....	31	0,2	29	0,3
	IMMOFINANZ	181	1,4	-	-
	S IMMO AG.....	34	0,3	-	-
<b>Rezidenčné nehnuteľnosti</b>		<b>1.214</b>	<b>9,3</b>	<b>889</b>	<b>8,6</b>
	Česká republika.....	733	5,6	515	5,0
	Spojené kráľovstvo....	247	1,9	218	2,1
	Francúzsko .....	108	0,8	116	1,1
	Globalworth.....	14	0,1	29	0,3
	Taliansko .....	51	0,4	12	0,1
	S IMMO AG.....	60	0,5	-	-
<b>Hotelové a Rezortné nehnuteľnosti</b>		<b>823</b>	<b>6,3</b>	<b>749</b>	<b>7,3</b>
	Česká republika.....	380	2,9	370	3,6
	Chorvátsko .....	168	1,3	164	1,6
	Švajčiarsko .....	51	0,4	67	0,6
	Maďarsko .....	67	0,5	63	0,6
	Taliansko .....	91	0,7	46	0,4
	Poľsko.....	25	0,2	24	0,2
	Rusko.....	17	0,1	14	0,1
	S IMMO AG.....	15	0,1	-	-
	Slovensko .....	10	0,1	-	-
<b>Doplňkové portfólio aktív</b>		<b>2.031</b>	<b>15,5</b>	<b>1.121</b>	<b>10,9</b>
<b>Pozemky</b>		<b>1.524</b>	<b>11,6</b>	<b>813</b>	<b>7,9</b>
	Česká republika.....	973	7,4	683	6,6
	Italy	347	2,6	-	-
	Nemecko.....	157	1,2	95	0,9
	Maďarsko .....	23	0,2	22	0,2
	Rumunsko.....	4	<0,1	11	0,1
	Poľsko.....	-	-	2	<0,1
	Francúzsko .....	-	-	0	<0,1
	S IMMO AG.....	4	<0,1	-	-
	Slovensko .....	14	0,1	-	-
<b>Priemysel a logistika</b>		<b>223</b>	<b>1,7</b>	<b>149</b>	<b>1,4</b>
	Česká republika.....	131	1,0	74	0,7
	Maďarsko .....	55	0,4	40	0,4
	Globalworth.....	36	0,3	31	0,3
	Nemecko.....	21	<0,1	3	0,1
<b>Poľnohospodárstvo</b>	Česká republika.....	<b>121</b>	<b>0,9</b>	<b>111</b>	<b>1,1</b>
<b>Development</b>		<b>138</b>	<b>1,0</b>	<b>44</b>	<b>0,4</b>
	Taliansko .....	3	<0,1	22	0,2
	Česká republika.....	5	<0,1	15	0,1
	Maďarsko .....	5	<0,1	6	0,1
	Nemecko .....	3	<0,1	0	0,0
	Spojené kráľovstvo	67	0,5	-	-
	IMMOFINANZ	56	0,4	-	-
<b>Iné</b>		<b>25</b>	<b>0,2</b>	<b>4</b>	<b>0,1</b>

# ZÁKLADNÝ PROSPEKT

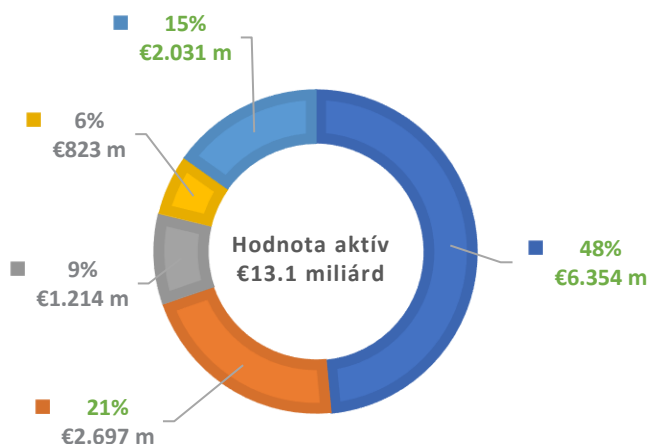
Spolu .....	<b>13.119</b>	<b>100</b>	<b>10.316</b>	<b>100</b>
-------------	---------------	------------	---------------	------------

---

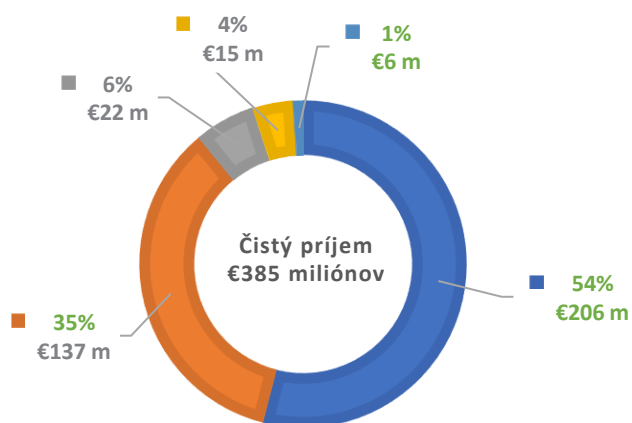
## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Nasledujúci graf poskytuje členenie hodnoty aktív Skupiny CPI PG a čistého príjmu z obchodnej činnosti Skupiny CPI PG podľa jednotlivých typov nehnuteľností k 31. decembru 2021:

■ Kancelárie ■ Maloobchod ■ Rezidenčné ■ Hotely & Rezorty ■ Doplnkové aktíva

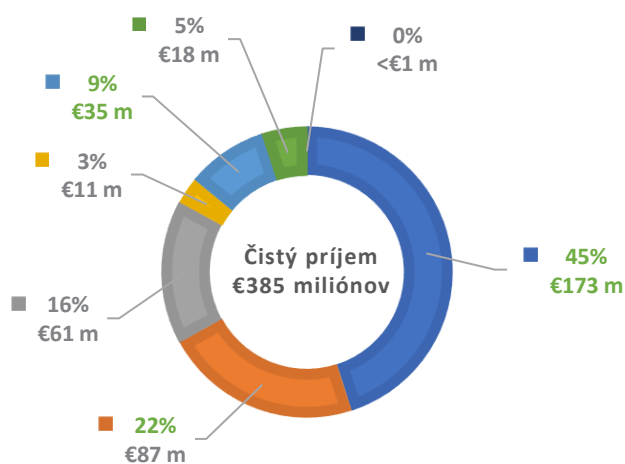
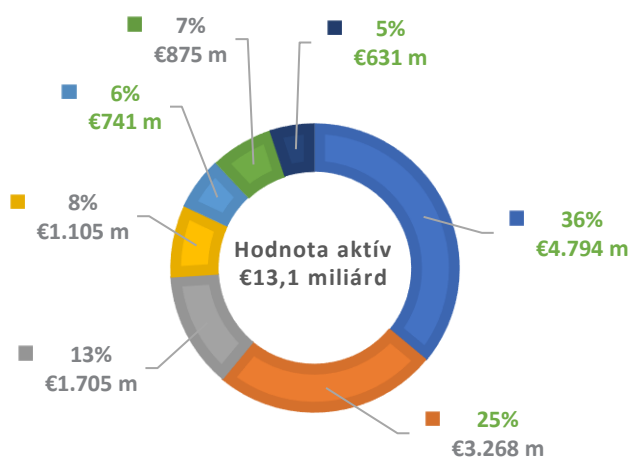


■ Kancelárie ■ Maloobchod ■ Rezidenčné ■ Hotely & Rezorty ■ Doplnkové aktíva



Nasledujúci graf poskytuje geografické členenie hodnoty aktív Skupiny CPI PG a čistého príjmu z obchodnej činnosti Skupiny CPI PG k 31. decembru 2021:

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT



### Poznámky:

- (1) „Ostatné krajiny západnej Európy“ zahŕňa Francúzsko, Švajčiarsko a Spojené kráľovstvo.
- (2) „Ostatné krajiny strednej a východnej Európy“ zahŕňa Chorvátsko, Rumunsko, Slovensko a Rusko.
- (3) Údaje uvedené v týchto grafoch zahŕňajú rozdiely spôsobené zaokrúhľovaním.
- (4) Údaje zahŕňajú hodnotu 30,3 %-ného podielu Skupiny CPI PG v spoločnosti Globalworth, 21,6 %-ného podielu v spoločnosti IMMOFINANZ a 12,4 %-ného podielu v spoločnosti S IMMO AG podľa grafického a segmentového percentuálneho rozdelenia portfólia spoločnosti Globalworth (k 31. decembru 2021), spoločnosti IMMOFINANZ (k 30. júnu 2021) a spoločnosti S IMMO AG (k 30. septembru 2021)

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

K 31. decembru 2021 boli nehnuteľnosti Skupiny CPI PG ocenené v súhrnej hodnote 13.119 mil. EUR v porovnaní s hodnotou 10.316 mil. EUR k 31. decembru 2020. Nárast ocenenia medzi týmito dátumami spôsobili najmä akvizície nehnuteľností v Taliansku za 617 mil. EUR, 21,6 %-ného podielu v spoločnosti IMMOFINANZ za 535 mil. EUR, 12,4 %-ného podielu v spoločnosti S IMMO AG za 199 mil. EUR a nehnuteľnosti v Londýne za 62 mil. EUR. Okrem toho kapitálové výdavky a výdavky na rozvoj Skupiny CPI PG predstavovali za rok 214 mil. EUR. Predaje predstavovali 342 mil. EUR a zahŕňali predaj dvoch nákupných centier v Českej republike. Reálna hodnota sa zvýšila o 1.434 mil. EUR, pričom pozitívne precenenia boli zaznamenané takmer vo všetkých krajinách a segmentoch. K 31. decembru 2020 boli nehnuteľnosti Skupiny CPI PG v súhrne ocenené na 10.316 mil. EUR mil. EUR v porovnaní s 9.111 mil. EUR k 31. decembru 2019. Rast ocenenia medzi týmito dátumami vyplýva predovšetkým z akvizícií v hodnote 1.153 mil. EUR, ktoré Skupina CPI PG uskutočnila v roku 2020, predovšetkým vrátane šiestich administratívnych nehnuteľností vo Varšave, dvoch nehnuteľností v Londýne, nadobudnutia akcií v spoločnosti Next RE (predtým Nova RE) a zvýšenia jej podielu v spoločnosti Globalworth; okrem toho kapitálové výdavky a development (na projekty určené na budúce nájomné a predaj) vo výške 216 mil. EUR a predaje vo výške 79 mil. EUR, predovšetkým majetku vo Francúzsku a v Českej republike a administratívnej nehnuteľnosti na Slovensku. Mierne sa znížila reálna hodnota na úroveň 58 mil. EUR, keďže kladné ocenenia kancelárií, obytných budov a pozemkov bolo kompenzované negatívnym ocenením maloobchodu a hotelov spolu s menovými vplyvmi, hoci nárast bol zaznamenaný v celom portfóliu.

Portfólio Skupiny CPI PG väčšinou zahŕňa aktíva generujúce príjmy, k 31. decembru 2021 87 % alebo 11.458 mil. EUR portfólia tvorili aktíva generujúce príjmy a pozemky a rozvoj predstavovali zvyšných 13 %, resp. 1.662 mil. EUR (2020: 8 % alebo 857 mil. EUR; 2019: 10 % alebo 895 mil. EUR).

K 31. decembru 2021 100 %, resp. 1.524 mil. EUR pozemkov pozostávalo z aktív, ktoré nevytvárali príjmy, pričom k 5,1 % aktív pozemkov boli zriadené práva tretích osôb na základe akýchkoľvek finančných zmlúv.

### **Hodnota nehnuteľností**

K 31. decembru 2021 hodnota prvých desiatich nehnuteľností Skupiny CPI PG generujúcich príjmy predstavovala 16,7 % celkového portfólia nehnuteľností. V nasledujúcej tabuľke sú uvedené určité informácie o top desiatich nehnuteľnostiach Skupiny CPI PG generujúcich príjmy podľa hodnoty k 31. decembru 2021:

	Lokalita	Hodnota k 31. decembru 2021	Hodnota k 31. december 2020	GLA
		EUR (v miliónoch)	% Štvorcové metre (v tisícoch)	
Maximo .....	Rím, Taliansko	306	2,3	61
Warsaw Financial Centre	Varšava, Poľsko	289	2,2	50
Eurocentrum.....	Varšava, Poľsko	258	2,0	85
Quadrio.....	Praha, Česká republika	257	2,0	25
Helmholtzstraße 2-9 .....	Berlín, Nemecko	219	1,7	45
Franklinstraße .....	Berlín, Nemecko	209	1,6	35
Reuchlinstraße 10-11.....	Berlín, Nemecko	199	1,5	49
Gustav-Meyer-Allee 25.....	Berlín, Nemecko	157	1,2	75
Olympia Plzeň.....	Plzeň, Česká republika	155	1,2	41
Zlatý Andel .....	Praha, Česká republika	140	1,1	21
<b>Spolu .....</b>		<b>2.192</b>	<b>16,7</b>	<b>487</b>

Poznámka:

(1) Nezahŕňa hodnotu samostatných pozemkov a developerských projektov.

### **Percentuálna úspešnosť výberu nájomného (Collection rate)**

Pandémia Covid-19 mala mierny vplyv na nájomné vyzbierané Skupinou CPI PG v roku 2021. Skupina CPI PG účtovala a inkasovala nájomné obvykle v prevažnej väčšine svojho portfólia. Kvalita kancelárskych aktív a nájomcov Skupiny CPI PG v Berlíne, Prahe a Varšave znamenala, že nájomcovia naďalej platili nájomné bez prerušenia. Sila českého trhu s bývaním znamenala, že výbery nájomného za bývanie v rezidenčných budovách boli normálne. V maloobchode sa približne 50 % maloobchodných jednotiek Skupiny CPI PG považovalo počas pandémie za nevyhnutné, pričom mnohé z nich zaznamenali vysoké tržby. Pomoc vlády maloobchodnému sektoru bola rýchla a účinná. Najväčšiu výzvu predstavovali hotely, ale Skupina CPI PG dokázala efektívne riadiť náklady.

Miera výberu nájomného Skupiny CPI PG za celý rok bola 96,6 % pred zľavami a 99,3 % po zľavách

Celkové zľavy dohodnuté Skupinou CPI PG za rok končiaci sa 31. decembra 2021 dosiahli 11,5 mil. EUR, menej ako 3 % hrubého príjmu z nájomného Skupiny CPI PG.

V nasledujúcej tabuľke sú zhrnuté pomery výberu Skupiny CPI PG za rok končiaci sa 2021:

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

	Účtovný rok 2021	
	Pred zľavami	Po zľavách
Skupina CPI PG .....	96,6%	99,3%
Administratívne nehnuteľnosti .....	98,7%	99,1%
Maloobchodné nehnuteľnosti .....	92,2%	99,6%
Rezidenčné nehnuteľnosti .....	99,4%	99,4%
Priemysel a logistika .....	100,0%	100,0%

### Miera obsadenosti a profil splatnosti nájmu

Skupina CPI PG celkovo vykazuje vysokú úroveň obsadenosti svojich nehnuteľností. Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sa priemerná miera obsadenosti portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG zvýšila na 93,8 % v porovnaní s 93,7 % a 94,3 % v rokoch, ktoré sa skončili 31. decembra 2020 a 2019.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené informácie o úrovni obsadenosti nehnuteľností Skupiny CPI PG počas uvedených období:

	K 31. decembru (% obsadenosti)		
	2021	2020	2019
Skupina CPI PG .....	93,8	93,7	94,3
Administratívne nehnuteľnosti .....	91,9	92,4	93,2
Maloobchodné nehnuteľnosti .....	97,0	96,7	96,8

V nasledujúcej tabuľke je uvedený profil terminácie nájomných zmlúv (v %) Skupiny CPI PG k 31. decembru 2021:

	K 31. decembru					
	2022	2013	2024	2025	2026	2027+
Skupina CPI PG .....	12	19	18	13	13	26
Administratívne nehnuteľnosti .....	9	12	12	7	7	12
Maloobchodné nehnuteľnosti .....	3	7	6	6	6	13

V nasledujúcej tabuľke je uvedené členenie váženej priemernej dĺžky nájomných zmlúv (WAULT) pre Skupinu CPI PG podľa krajiny a segmentu za uvedené obdobia:

Segment	Krajina	Vážená priemerná doba neukončeného nájmu	
		2021	2020
		<i>Roky</i>	
<b>Administratívne nehnuteľnosti</b>	Nemecko .....	3,2	3,5
	Poľsko .....	3,0	2,9
	Česká republika .....	4,7	4,9
	Maďarsko .....	3,0	2,8
		3,5	3,5
<b>Maloobchodné nehnuteľnosti</b>	Česká republika .....	4,1	3,6
	Taliansko .....	7,0	4,8
	Maďarsko .....	2,9	3,0
	Poľsko .....	4,1	3,9
		4,5	3,7
<b>Celkovo Skupina CPI PG .....</b>		<b>3,8</b>	<b>3,6</b>

### Základňa nájomcov

Skupina CPI PG má rôznorodú základňu nájomcov. Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 predstavovala celková výška nájomného plateného desiatimi najväčšími nájomcami Skupiny CPI PG 10,1 % celkového príjmu z prenájmu, ktorý generovala Skupina CPI PG, v porovnaní s 11,5 % celkového príjmu z prenájmu, ktorý generovala Skupina CPI PG v roku 2020. V nasledujúcej tabuľke sú uvedené určité informácie o najväčších nájomcoch Skupiny CPI PG podľa výšky nájomného plateného k 31. decembru 2021 a v roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2021:

Od 31. decembru 2021		
Celkové nájomné z nehnuteľností Skupiny CPI PG (%)	Nájomné (v miliónoch EUR)	Vážená priemerná doba neukončeného nájmu (roky)



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

AHOLD Czech Republic .....	1,8	7,7	5,7
Tesco .....	1,5	6,7	6,1
ČEZ .....	1,1	4,8	5,2
OVS .....	1,0	4,4	4,9
BILLA .....	0,9	3,8	3,2
Siemens .....	0,9	3,8	5,5
Penny Market .....	0,9	3,8	12,5
Continental Automotive Czech Republic .....	0,7	3,2	13,3
dm-drogerie markt .....	0,7	3,2	3,2
WPP .....	0,7	3,1	16,8
<b>Spolu .....</b>	<b>10,1</b>	<b>44,3</b>	<b>7,1</b>

### 10.1 Sektory

#### Administratívne budovy

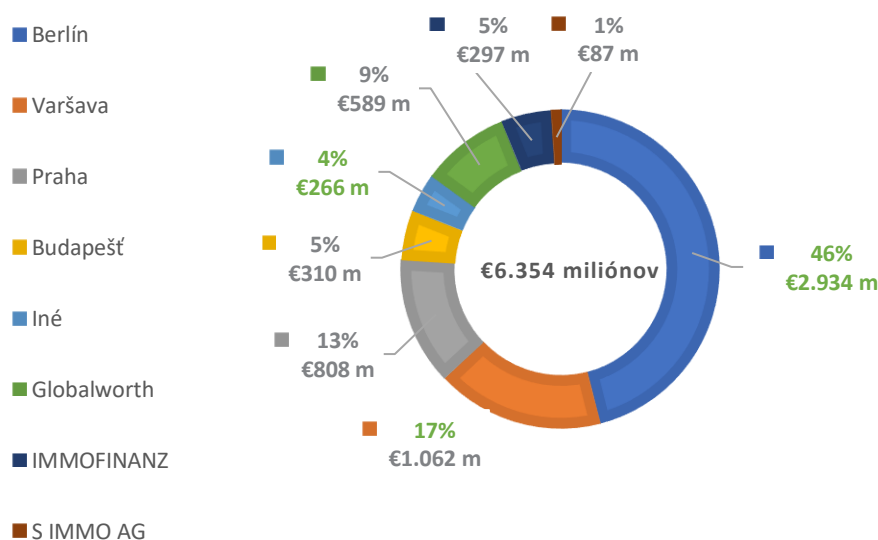
Celková hodnota segmentu administratívnych budov sa zvýšila o 19 % z 5.336 mil. EUR v roku 2020 na 6.354 mil. EUR v roku 2021 predovšetkým v dôsledku nedávnych investícií do spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG.

Ku koncu roka 2021 bola hodnota administratívneho portfólia Skupiny CPI PG vo Varšave na úrovni 1.062 mil. EUR, pričom Skupina CPI PG bola lídrom na trhu.

Čistý príjem z prenájmu sa v roku 2021 zvýšil o 5 % na 207 mil. EUR (podľa účtovnej závierky za rok 2021), a to najmä vďaka pokračujúcemu zlepšovaniu podobného nájomného, akvizíciám a vkladu z developerských projektov v Prahe, Berlíne a Budapešti, dokončených v priebehu roka.

Obsadenosť sa v roku 2021 mierne znížila na 91,9 %. Takmer všetky administratívne segmenty zaznamenali vyššiu obsadenosť, zatiaľ čo Budapešť zaznamenala pokles týkajúci sa dvoch nájomcov. Skupina CPI PG dosiahla mierny nárast obsadenosti v Prahe, Berlíne a Varšave, keďže dopyt po nehnuteľnostiach zostal silný.

V nasledujúcom grafe je uvedené členenie portfólia administratívnych budov Skupiny CPI PG k 31. decembru 2021:



V nasledujúcej tabuľke je uvedené členenie portfólia administratívnych budov Skupiny CPI PG k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020:

	k 31. decembru 2021				k 31. decembru 2020			
	Hodnota PP (v miliónoch)	Obsadenosť (%)	GLA (m <sup>2</sup> )	Počet nehnuteľností	Hodnota PP (v miliónoch eur)	Obsadenosť (%)	GLA (m <sup>2</sup> )	Počet nehnuteľností
Berlín	2.934	92,5	903.000	46	2.471	91,3	896.000	46
Varšava	1.062	95,1	316.000	14	998	94,7	316.000	14
Praha	808	94,8	256.000	18	834	92,8	295.000	20
Budapešť	310	85,2	131.000	8	303	93,5	130.000	8
Iné	266	77,7	153.000	17	168	87,4	100.000	10
Globalworth	589	-	-	-	562	-	-	-
IMMOFINANZ	297	-	-	-	-	-	-	-
S IMMO AG	87	-	-	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>6.354</b>	<b>91,9</b>	<b>1.759.000</b>	<b>103</b>	<b>5.336</b>	<b>92,4</b>	<b>1.737.000</b>	<b>98</b>

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

### Administratívne portfólio v Berlíne

Administratívne portfólio Skupiny CPI PG v Berlíne drží spoločnosť GSG Berlin, ktorá je dcérskou spoločnosťou Skupiny CPI PG. Spoločnosť GSG Berlin je popredným poskytovateľom kancelárskych a obchodných priestorov s celkovou prenajímateľnou plochou približne 903.000 m<sup>2</sup> k 31. decembru 2021. Podnikanie s nehnuteľnosťami spoločnosť GSG Berlin realizuje už viac ako 50 rokov. Pozri časť „História“. Spoločnosť GSG Berlin je jedným z najväčších prevádzkovateľov *Gewerbehof* nehnuteľností v Berlíne, ktoré sú zvyčajne vysoko integrované a predstavujú viacfunkčné realitné komplexy pozostávajúce zo zmesi kancelárskych budov, jednoduchých priemyselných nehnuteľností, zariadení služieb s pridanou hodnotou, komunitného priestoru a infraštruktúry, ktoré sú zvyčajne zamerané na MSP, spolu s malým počtom bytových jednotiek. Nájomnú základňu spoločnosti GSG Berlin tvorí približne 2 000 nájomcov, z ktorých mnohí sú MSP.

Administratívne portfólio Skupiny CPI PG v Berlíne je rozdelené do troch hlavných skupín:

*Kreuzberg*, ktorý zahŕňa aktíva umiestnené v Friedrichshain-Kreuzbergu – centrálnej obchodnej oblasti populárnej v sektore technológií a začínajúcich podnikov, s vysokým dopytom po objektoch;

*Rest - West*, ktorý zahŕňa aktíva nachádzajúce sa v niekoľkých západných okresoch Berlína, z ktorých väčšina bola v minulosti medzi priemyselnými nájomcami obľúbená; na miestach, kde budovy prešli zmenou používania počas posledných desiatich rokov, nájomcovia výrobného odvetvia klesli a dopyt nájomcov z odvetvia služieb, technológií a tvorivej činnosti stále viac stúpa; a

*Econoparks*, ktoré zahŕňajú aktíva vo východných častiach Berlína s dobrými spojeniami vo vnútri mesta a dostatok priestoru, ktoré nájomcom umožňujú prispôsobiť ich oblasti tak, aby zodpovedali ich obchodným a rozvojovým potrebám.

Celková hodnota portfólia sa zvýšila o 18,8 % z 2.471 mil. EUR v roku 2020 na 2.934 mil. v roku 2021, čo bolo podporené ďalšími pozitívnymi preceneniami. Najviac sa na náraste podieľali Rest-West a Econoparks vzhľadom na ich výrazné výsledky v roku 2021.

Obsadenosť sa v roku 2021 mierne zvýšila na 92,5 % v porovnaní s 91,3 % v roku 2020. Časť neobsadeného priestoru sa týkala priestoru strategicky uvoľneného za účelom modernizácie a podpory schopnosti Skupiny CPI PG zabezpečiť vyššie nájomné za toto miesto. Od konca roku 2020 sa obsadenosť Skupiny v Rest-West zvýšila, mierny nárast bol zaznamenaný vo vzťahu k Econoparks a mierny pokles bol zaznamenaný vo vzťahu ku Kreuzberg.

Po poklese v roku 2020 sa nájomná aktivita v portfóliu zvýšila. Skupina CPI PG podpísala niekoľko veľkých nájomných zmlúv v podstatne vyšších úrovniach nájmu počas roku 2021. V roku 2021 Skupina CPI PG podpísala nové zmluvy, predĺženia a rozšírenia na viac ako 107 000 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy, pričom celkové nájomné sa v priemere zvýšilo o takmer 45 %.

Porovnateľné nájomné zmluvy narástli v portfóliu o 9,1 % v roku 2021 v porovnaní s 5,7% nárastom v roku 2020. Pozitívny rast bol dosiahnutý vo všetkých klastroch portfólia.

Čistý príjem z prenájmu sa zvýšil o 8,7 % na 85,3 miliónov EUR v roku 2021 v porovnaní s rokom 2020, ktorý bol spôsobený najmä organickým rastom porovnateľného nájomného v kombinácii s prírastkom spôsobeným dokončenými developmentom ku koncu roka 2020 (*Benjamin* a *Prinzessinnenstrasse*) a 2021 (*Torhaus*).

Nasledujúca tabuľka poskytuje určité informácie o Administratívnom portfóliu Skupiny CPI PG v Berlíne k 31. decembru 2021:

	Počet nehnuteľností	Hodnota PP	Obsadenosť	GLA
		EUR (v miliónoch)	%	štvorcové metre (v tisícoch)
Rest - West.....	15	1.435	93,6	434
Kreuzberg.....	26	1.112	91,1	210
Econoparks.....	5	387	92,4	259
<b>Skupina CPI PG .....</b>	<b>46</b>	<b>2.934</b>	<b>92,5</b>	<b>903</b>

Spoločnosť GSG Berlin pôsobí ako komplexný poskytovateľ v oblasti nehnuteľností, ktorý svojim nájomcom ponúka širokú škálu služieb s vysokou pridanou hodnotou (ako je stavebníctvo, kancelárske zariadenie a IT softvér na mieru), čím zvyšuje atraktivnosť jej nehnuteľností. Celková stratégia GSG Berlin sa zameriava na jej existujúce portfólio a pokračuje v optimalizácii výšky nájomného a obsadenosti tohto portfólia. Okrem svojich hlavných investičných aktivít v oblasti nehnuteľností spoločnosť GSG Berlin zriadila niekoľko kľúčových dcérskych spoločností, ktoré poskytujú podporné služby, vrátane GSG Solar Berlin GmbH (ďalej ako **GSG Solar**), ktorá prenajíma priestor na strešných plochách

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

rôznych nehnuteľností GSG Berlín a vytvára solárne panely na výrobu slnečnej energie, ktorú ďalej predáva do verejnej siete. Spoločnosť GSG Solar je najväčším výrobcom slnečnej energie v Berlíne, ktorá vlastní 45 000 m<sup>2</sup> fotovoltaickej oblasti, pričom pokrýva 29 aktív a 65 samostatných budov. Ročná produkcia obnoviteľnej energie dosiahla 4 957 MWh, čo predstavuje úspory vo výške 2 017 t CO<sub>2</sub> eq v roku 2021.

### *Administratívne portfólio v Prahe*

Hodnota administratívneho portfólia Skupiny CPI PG v Prahe sa znížila o 3,1 percent na 808 miliónov EUR na konci roka 2021 z 834 mil na konci roka 2020. K tomuto došlo v dôsledku predaja kancelárií Českej Pojišťovni.

Obsadenosť administratívneho portfólia v Prahe sa v roku 2021 medziročne zvýšila o 2 % na 94,8 %. Zvýšenie bolo spôsobené prenájomom zostávajúcich priestorov spoločnostiam Wolt a Kantar v rámci rozsiahlej rekonštrukcie budovy Bubenská 1, ktorú Skupina CPI PG realizovala, čo viedlo k plnej obsadenosti kancelárskych priestorov v tejto budove. Skupina CPI PG tiež prenajala významnú časť zostávajúcich priestorov v budove MAYHOUSE. Okrem toho bolo predĺžených niekoľko významných nájomných zmlúv vrátane nájomnej zmluvy so spoločnosťou NN Management ako kľúčovým nájomcom v budove Zlatý Anděl.

Čistý príjem z prenájmu vzrástol o 3 % na 43 miliónov EUR (v zmysle účtovných výkazov za rok 2021) najmä v dôsledku prispetia nehnuteľnosti Bubenská 1 v kombinácii s odolnou obsadenosťou a porovnateľným nájomným vo zvyšku portfólia.

V priebehu roka 2021 bola Skupina CPI PG schopná pokračovať v podpísaní nových nájomných zmlúv za výhodných podmienok. Počas roka sa Skupine CPI PG podarilo podpísať uzatvoriť prenájom zahŕňajúci približne 56 000 m<sup>2</sup>, predĺženie a rozšírenie s priemerným zvýšením existujúceho celkového nájomného nad 2 %.

### *Administratívne portfólio vo Varšave*

Administratívne portfólio Skupiny CPI PG vo Varšave sa zvýšilo v roku 2021 nad úroveň 1 mld. EUR z takmer 1 miliardy EUR na konci roka 2020, predovšetkým kvôli pozitívnej nájomnej aktivite a mierne vyššej obsadenosti na konci roka 2021 v porovnaní s koncom roka 2020. Koncom roka 2021 portfólio tvorilo 14 nehnuteľností a 316 000 m<sup>2</sup> priestoru, čo podľa názoru Spoločnosti stavia Skupinu CPI PG do pozície najväčšieho prenajímateľa v meste.

Čistý príjem z prenájmu sa v roku 2021 zvýšil o 5,2 % na 54 miliónov EUR, čo bolo spôsobené primárne zlepšením nájomnej aktivity. Porovnateľné nájomy zostali robustné v celom portfóliu.

V roku 2021 Skupina CPI PG podpísala takmer 75 000 m<sup>2</sup> nových nájomných zmlúv, predĺženie a prolongácií s priemerným nárastom hlavného nájomného o 14,5 %.

### *Administratívne portfólio v Budapešti*

Hodnota Administratívneho portfólia Skupiny CPI PG v Budapešti zostala na konci roka 2021 relatívne stabilná na úrovni 310 miliónov EUR.

Obsadenosť administratívneho portfólia v Budapešti sa v roku 2021 znížila na 85,2 % z 93,5 % v roku 2020. Dôvodom bolo najmä uvoľnenie priestorov dvomi kľúčovými nájomcami, ktorým vypršali nájomné zmluvy, a reorganizácia regionálnych prevádzok nájomcu - Vodafone v Arena Corner a LogMeln v Andrassyho 9. Skupina CPI PG očakáva, že tento pokles obsadenosti bude dočasný - v Andrassyho 9 už Skupina CPI PG podpísala nájomné zmluvy v roku 2021 s tromi nájomcami, ktorí zaplnia väčšinu priestorov uvoľnených spoločnosťou LogMeln, a tiež uzavrela dve nové nájomné zmluvy v roku 2022. V Arena Corner Skupina CPI PG v súčasnosti vedie rokovania s nájomcami o uvoľnených priestoroch.

Čistý príjem z prenájmu v roku 2021 mierne klesol na 18,5 mil. EUR. Podobné nájomné bolo v skutočnosti stabilné a hlavné nájomné vzrástlo približne o 4 %.

Počas roka 2021 podpísala Skupina CPI PG takmer 32 000 m<sup>2</sup> nových nájomných zmlúv, predĺženie a rozšírenie.

### ***Maloobchodné nehnuteľnosti***

#### *Zhrnutie maloobchodného segmentu*

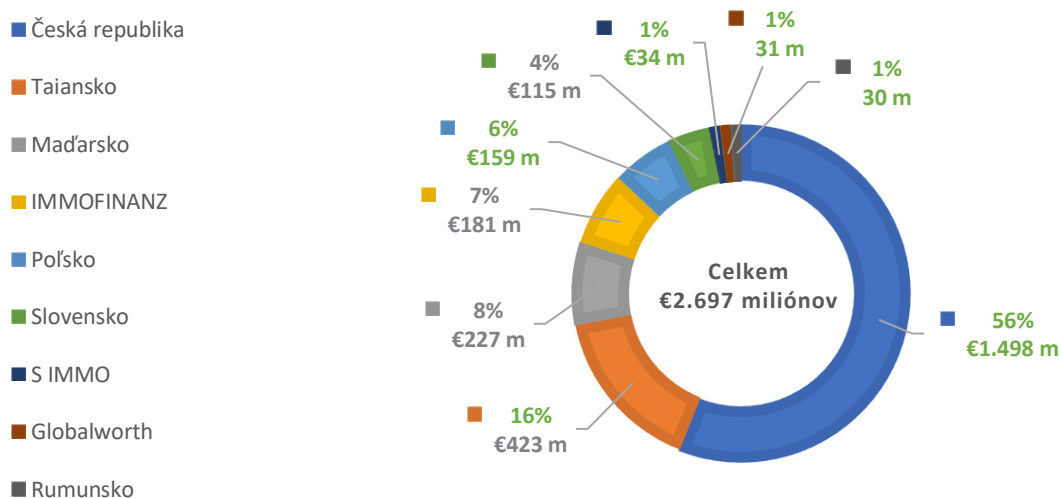
Celková hodnota maloobchodného segmentu sa zvýšila na 2.697 mil. EUR ku koncu roka 2021 z 2.200 mil. EUR koncom roka 2020 predovšetkým v dôsledku nadobudnutia obchodného centra Maximo v Ríme, Taliansko, ktoré bolo otvorené v októbri 2020 ako prvé nové obchodné centrum v Ríme po viac ako 15 rokoch. Obchodné centrum Maximo, ktoré má približne 100 % obsadenosť a má 60 578 m<sup>2</sup> popri Via Laurentina na juhu Ríma. Akvizícia vznikla v rámci reštrukturalizácie úverov od spoločnosti UniCredit talianskej rodinnej spoločnosti.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Čistý príjem z prenájmu sa tiež zvýšil o 12 % na 137,9 mil. EUR za rok končiaci sa 31. decembrom 2021 v porovnaní s 123,1 mil. EUR v roku 2020, a to najmä v dôsledku stabilnej obsadenosti a obmedzenými zľavami, silnými porovnateľnými nájmami a príspevkami z Talianska.

Obsadenosť celého segmentu zostala počas roku 2021 stabilná napriek viacerým obmedzeniam pohybu a zatvorením nepodstatného maloobchodu na dlhšie obdobie, najmä v prvej polovici roku 2021. Na konci roka 2021 bola obsadenosť maloobchodného portfólia na úrovni 97 %. Štátna podpora v Českej republike bola poskytovaná nájomcom počas pandémie na dotovanie nájomného a podporu miezd. Okrem toho významná časť maloobchodného portfólia Skupiny CPI PG sa považovala za nevyhnutnú sekciu maloobchodu a nebolo tak súčasťou vyššie referovaného zatvorenia.

Nasledujúci graf poskytuje členenie portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG k 31. decembru 2021:



V nasledujúcej tabuľke sú uvedené určité informácie o maloobchodnom segmente Skupiny CPI PG počas uvedených období:

	k 31. decembru 2020				k 31. decembru 2021			
	Hodnota PP (v miliónoch EUR)	Obsadenosť (%)	GLA (v m <sup>2</sup> )	Počet nehnuteľností	Hodnota PP (v miliónoch EUR)	Obsadenosť (%)	GLA (v m <sup>2</sup> )	Počet nehnuteľností
Česká republika .....	1.586	96,7	636.000	122	1.498	96,3	595.000	121
Maďarsko .....	219	95,5	139.000	7	227	93,9	138.000	7
Poľsko .....	162	95,4	68.000	8	159	97,8	68.000	8
Slovensko .....	113	98,0	77.000	15	115	99,9	76.000	15
Taliansko .....	81	100,0	12.000	3	423	99,8	82.000	5
Rumunsko .....	30	100,0	11.000	1	30	100,0	11.000	1
Globalworth .....	29	-	-	-	31	-	-	-
IMMOFINANZ	-	-	-	-	181	-	-	-
S IMMO AG	-	-	-	-	34	-	-	-
<b>Spolu .....</b>	<b>2.220</b>	<b>96,7</b>	<b>943.000</b>	<b>156</b>	<b>2.697</b>	<b>97,0</b>	<b>970.000</b>	<b>157</b>

### Maloobchodné portfólio v Českej republike

Maloobchodné portfólio Skupiny CPI PG v českej republike sa zameriava na nákupné centrá, obchody s bežnými potrebami (*convenience stores*), retailové parky a supermarkety. Zatiaľ čo Skupina CPI PG má v Prahe významný počet vysoko kvalitných nehnuteľností, najväčšia časť maloobchodného portfólia Českej republiky sa nachádza mimo Prahy so zameraním na regionálne dominantné schémy.

V roku 2021 sa čistý príjem z prenájmu Českej maloobchodnej siete zvýšil z 88,1 mil. EUR na 89,6 mil. EUR, najmä v dôsledku stabilnej obsadenosti a prenájmov, a taktiež miernemu zníženiu zliav poskytnutých nájomcom. Porovnateľné nájomné mali pozitívny vývoj, podporený solídnu nájomnou aktivitou, jednorazovými zľavami poskytovanými vybraným nájomcom v čase potreby podpory, a odolným výsledkom nájomcov Skupiny CPI PG v reatilových parkoch, hypermarketoch a supermarketoch. K zníženiu nájomného došlo najmä v prvej polovici roku 2021, keď boli obmedzenia pohybu v krajine najintenzívnejšie.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Miera obsadenosti sa mierne znížila ku koncu roka 2021, no aj napriek tomu zostala stabilná na vysokej úrovni 96,3 %, vrátane nákupných centier, kde obsadenosť zostala na úrovni 95,7 %. Okrem toho obsadenosť v retailových parkoch, supermarketoch a hypermarketoch Skupiny CPI PG dosiahla 100 %.

### Rezidenčné nehnuteľnosti

#### Rezidenčné portfólio v Českej republike

Rezidenčné portfólio Skupiny CPI PG v Českej republike je druhým najväčším portfóliom rezidenčných nehnuteľností v Českej republike. Obchodná činnosť vygenerovala čistý príjem z prenájmu vo výške 20 mil. EUR, čo predstavuje nárast o 30 % v porovnaní s rokom 2020 v dôsledku zvyšujúcej sa obsadenosti a porovnateľného rastu nájomného v kombinácii s výrazným znížením prevádzkových nákladov na nehnuteľnosti.

Stratégiou Skupiny CPI PG je udržiavať portfólio ako zdroj stabilného peňažného toku. Hodnota rezidenčného portfólia sa v roku 2021 zvýšila o 218 mil. EUR na 733 mil. EUR v dôsledku v dôsledku zlepšujúcej sa miery obsadenosti a silného dopytu investorov.

Obsadenosť sa zvýšila z 92,9 % na konci roka 2020 na 95,7 % ku koncu roka 2021. Zvýšenie obsadenosti bolo spôsobené významnými investíciami na zlepšenie celkovej kvality aktív predtým ako boli opätovne prenajaté. V roku 2021 bolo zrekonštruovaných 244 jednotiek nad rámec vrátených jednotiek. Celkovo došlo k odstráneniu 189 jednotiek.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené určité informácie o rezidenčnom portfóliu Skupiny CPI PG k 31. decembru 2021:

	Celkový Počet jednotiek	Počet prenajatých jednotiek	Hodnota PP EUR (v miliónoch)	Obsadenosť** (%)
Praha	463	447	100	96,5
Región Ostrava	4.133	3.894	244	94,2
Ústí región	4.989	4.752	248	95,2
Liberecký kraj	2.018	2.007	133	99,5
Stredné Čechy	77	76	9	98,7
<b>Skupina CPI PG</b>	<b>11.680</b>	<b>11.176</b>	<b>733</b>	<b>95,7</b>

\* obsadenosť na základe prenajatých jednotiek.

#### Rezidenčné portfólio v Spojenom kráľovstve

Skupina CPI PG nadobudla svoju prvú rezidenčnú nehnuteľnosť v Spojenom kráľovstve počas roku 2018, po ktorej v roku 2019 nasledovali akvizície dvoch nehnuteľností. V treťom štvrtroku 2020 Skupina CPI PG dokončila dve malé akvizície, ktoré dopĺňajú existujúce rezidenčné portfólio v Spojenom kráľovstve, pričom obe sa nachádzajú v Londýne - St. Mark's Court, 24 apartmánov nachádzajúcich sa v St. John's Wood, a Metrogate House, tri radové nehnuteľnosti nachádzajúce sa v South Kensington. Kúpne ceny za St. Mark's Court a Metrogate House boli nižšie ako 1 000 £ za m<sup>2</sup>, čo predstavuje mimoriadnu hodnotu pre tieto lokality. V prvej polovici roku 2021 získala Skupina CPI PG nedávno vyradenú West End Central Police Station v 27 Savile Row, ktorá pozostáva z 60 000 m<sup>2</sup> v rámci deviatich poschodí. Skupina CPI PG plánuje časom renovovať tieto nehnuteľnosti.

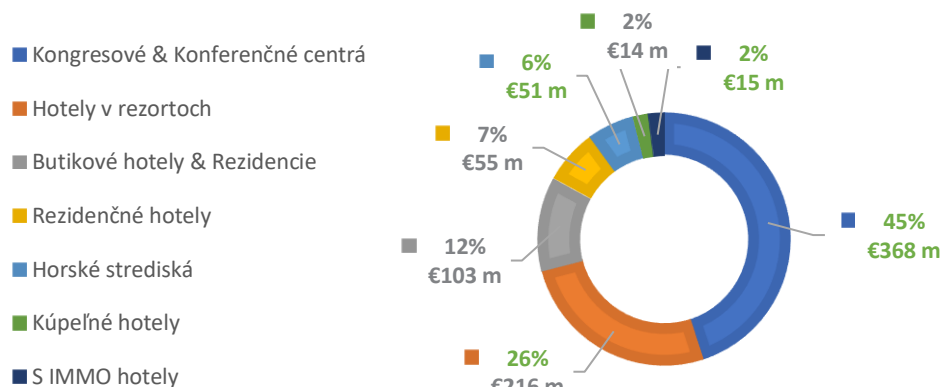
Hodnota portfólia nehnuteľností určených na bývanie v Spojenom kráľovstve sa v roku 2021 zvýšila na 247 miliónov EUR. Čistý príjem z prenájmu sa zvýšil na 2,7 miliónov EUR predovšetkým vďaka celoročnému príspevku nehnuteľností nadobudnutých v roku 2020.

### Hotelové a rezortné nehnuteľnosti

Skupina CPI PG je jedným z najväčších majiteľov a developerov hotelov v strednej Európe a pôsobí v niekoľkých segmentoch: Kongresové a konvenčné centrá, Rezortné hotely, Boutique hotely a rezidencie, Rezidenčné hotely, Horské Resorty a Wellness Hotely. Portfólio hotelov v súčasnosti zahŕňa 43 hotelov a jeden pozemok vo švajčiarskych Alpách. Rozmanité portfólio zahŕňa sieť štvorhviezdičkových konferenčných a konvenčných centier Clarion, ako aj rezortných hotelov. Portfólio hotelov a rezortov Skupiny CPI PG obsahuje 5 päťhviezdičkových a 29 štvorhviezdičkových hotelov. Rezortné hotely sa nachádzajú na ostrove Hvar a v hlavných a veľkých mestách Českej republiky, Maďarska, Poľska, Talianska a Ruska.

V nasledujúcej tabuľke je uvedené členenie hotelov a rezortov Skupiny CPI PG podľa typu nehnuteľnosti k 31. decembru 2021:

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT



Nasledujúca tabuľka poskytuje určité informácie o portfóliu hotelov a rezortov Skupiny CPI k 31. decembru 2021:

k 31. decembru 2021

	Počet nehnuteľností	Hodnota PP <i>EUR (v miliónoch)</i>	Hotelové lôžka	Príjmy na izbu zmena YoY	Priemerná zmena dennej sadzby YoY (%)
Česká republika <sup>(1)</sup> .....	23	380	4.476	13	7
Chorvátsko .....	7	168	1.153	83	35
Maďarsko .....	4	67	394	44	(13)
Taliansko .....	5	91	590	(43)	(23)
Poľsko .....	2	25	107	40	8
Rusko .....	1	17	83	19	(19)
Švajčiarsko .....	1	51	-	-	-
Slovensko <sup>(1)</sup> .....	1	10	222	(29)	(8)
S IMMO AG .....		15		-	-
<b>Skupina CPI PG .....</b>	<b>44</b>	<b>823</b>	<b>7.025</b>	<b>42</b>	<b>19</b>

Poznámka:

<sup>(1)</sup> Česká republika a Slovensko zahŕňajú hotely prevádzkované, ale nie vo vlastníctve Skupiny CPI PG.

V roku 2021 sa hodnota portfólia hotelov a rezortov Skupiny CPI PG zvýšila na úroveň 823 miliónov EUR zo 749 miliónov EUR na konci roka 2020.

Hotelové príjmy generované Skupinou CPI PG v roku 2021 boli celkovo na úrovni 66,4 mil. EUR v roku 2021, predstavujúc nárast o 52 % na medziročnej báze. Bolo to spôsobené oživujúcim sa dopytom v roku 2021 a opätovným otvorením nehnuteľností pri organizácii špeciálnych udalostí. Za rok 2021 bola priemerná obsadenosť celého portfólia na úrovni približne 24 %<sup>1</sup>, čo je zlepšenie o 5 % v porovnaní s rokom 2020.

Keďže Európa uvoľnila cestovné obmedzenia zavedením očkovacieho pasu 1. júla 2021, Skupina CPI PG zaznamenala nárast dopytu cestujúcich a rezervácií či podujatí. V roku 2021 zaznamenali rekreačné destinácie a hotely v kúpeľných strediskách Skupiny CPI PG rýchle oživenie. V pražských mestských a kongresových hoteloch Skupiny CPI PG sa tiež začalo objavovať viac firemných cestujúcich a akcií typu MICE (t.j. meeting (zhromaždenia), incentives (motivačné pobyty), conventions/conferences (kongresy/konferencie), exhibitions/events (výstavy/akcie)).

V priebehu roka si Skupina CPI PG udržala flexibilitu a kontrolu nad svojou nákladovou základňou. Na začiatku lockdownu v dôsledku ochorenia Covid-19 Skupina CPI PG rýchlo zaviedla opatrenia na úsporu nákladov vrátane zoskupovania funkcií, zníženia počtu zamestnancov a krížového využitia zamestnancov v rámci všetkých nehnuteľností. Za celý rok 2021 sa čistý príjem z hotelových služieb vrátil do kladných čísel vo výške 14 mil. EUR oproti -3 mil. EUR v roku 2020.

<sup>1</sup> Okrem stredísk Hvar, ktoré sú prevádzkované sezónne.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

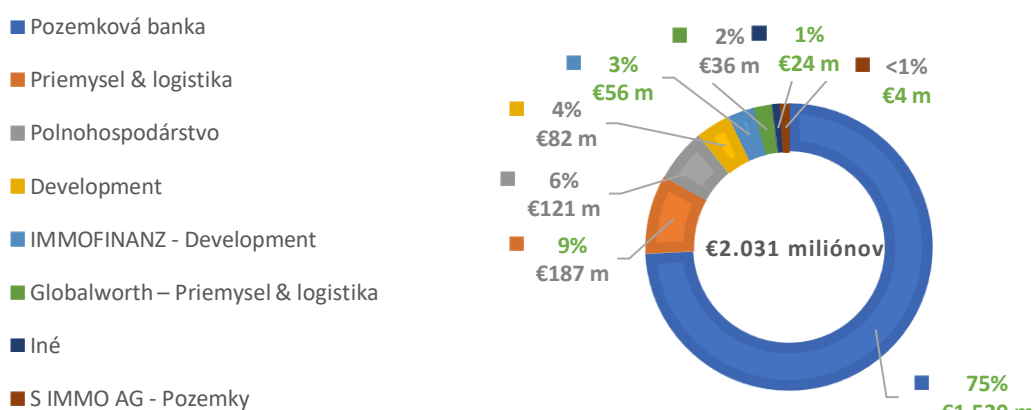
### Doplnkové portfólio aktív

Segment doplnkových aktív Skupiny CPI PG pozostáva z parciel pozemkov v Českej republike, Berlíne a Taliansku, projektov selektívneho developerských projektov a menších portfólií, ktoré dopĺňajú celkovú stratégiu Skupiny CPI PG, ako napríklad logistické nehnuteľnosti v Maďarsku.

V Českej republike dosahujú aktíva pozemkov hodnotu viac ako 973 mil. EUR. Väčšina z českých pozemkov sa nachádza v Prahe, najmä v nadväznosti na Bubny, oblasť s rozlohou 201 000 m<sup>2</sup> strategicky umiestnená v blízkosti centra mesta a lokality, kde Skupina CPI PG nedávno ukončila opätovné vybudovanie hlavnej administratívnej nehnuteľnosti Bubenská 1. Väčšina zo zvyšných aktív pozemkov v Českej republike súvisí s Novou Zbrojovkou v Brne, kde Skupina CPI PG dokončuje regeneráciu a obnovu jedného z najväčších brownfield pozemkov v Brne a kde nedávno ukončila prvý administratívny development v rámci novej štvrť ZET.Office.

V Berlíne vlastní Skupina CPI PG parcely pozemkov v súčasnosti ocenené na 157 mil. EUR, ktoré sa nachádzajú v atraktívnych oblastiach. To poskytuje príležitosti na rozšírenie a vývoj s nízkym rizikom.

Nasledujúci graf poskytuje členenie doplnkového portfólia aktív Skupiny CPI PG podľa hodnoty k 31. decembru 2021:



V nasledujúcej tabuľke sú uvedené určité informácie o doplnkovom portfóliu aktív Skupiny CPI PG za uvedené obdobia:

k 31. decembru 2021							
	Hodnota PP (v miliónoch EUR)	Obsadenosť (%)	Potenciálna GLA (m <sup>2</sup> )	Potenciálna GLA (m <sup>2</sup> )	Potenciálna GSA (m <sup>2</sup> )	Plocha (m <sup>2</sup> )	Počet nehnuteľností
Pozemky	1.520	-	-	-	-	24.917.000	-
Priemysel a logistika	187	97,3	189.000	-	-	-	21
Agrikultúra	121	-	-	-	-	230.347.000*	-
Development	82	-	-	6.000	16.000	-	8
IMMOFINANZ – Development	56	-	-	-	-	-	-
Globalworth – priemysel a logistika	36	-	-	-	-	-	-
Iné	24	-	-	-	-	-	2
S IMMO AG	4	-	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>2.031</b>	<b>97,3</b>	<b>189.000</b>	<b>6.000</b>	<b>16.000</b>	<b>255.264.000</b>	<b>31</b>

k 31. decembru 2020							
	Hodnota PP (v miliónoch EUR)	Obsadenosť (%)	Potenciálna GLA (m <sup>2</sup> )	Potenciálna GLA (m <sup>2</sup> )	Potenciálna GSA (m <sup>2</sup> )	Plocha (m <sup>2</sup> )	Počet nehnuteľností
Pozemky	813	-	-	-	-	21.425.000	-
Priemysel a logistika	117	97,3	198.000	-	-	-	20

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

k 31. decembru 2020

Agrikultúra							
.....	111	-	-	-	-	232.469.000*	-
Development							
.....	44	-	-	-	18.000	-	7
IMMOFINANZ – Development							
.....	-	-	-	-	-	-	-
Globalworth – priemysel a logistika							
.....	31	-	-	-	-	-	-
Iné	4	-	-	-	-	-	-
S IMMO AG	-	-	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>1.121</b>	<b>97,3</b>	<b>198.000</b>	<b>-</b>	<b>18.000</b>	<b>253.894.000</b>	<b>27</b>

\*Poznámka: Zahŕňa poľnohospodársku pôdu prevádzkovanú, ale nie vo vlastníctve Skupiny CPI PG.

### 10.2 Prehľad finančných a prevádzkových výsledkov

Skupina CPI PG udržiava obozretnú finančnú politiku. Devízové a úrokové riziká vyplývajúce z operácií Skupiny CPI PG, finančných aktív a pasív sa starostlivo riadia a zmiernujú použitím rôznych nástrojov hedžingu. Úverové riziko pre nájomcov sa riadi použitím škály opatrení vrátane ratingových mierok. Skupina CPI PG má silnú úverovú metriku podporovanú ratingmi investičného stupňa, dlhodobý profil splatnosti dlhu, silnú likviditu prostredníctvom hotovosti a veľký viazaný revolvingový úverový nástroj od desiatich bánk, ktorého platnosť sa skončí v roku 2026, a prístup k viacerým zdrojom kapitálu, vrátane medzinárodných dlhopisov emitovaných v rámci viacerých jurisdikcií v rámci dlhopisového programu CPI PG, súkromných emisií, tzv. Schuldschein (t.j. kategórie dlhových cenných papierov podľa nemeckého práva), zabezpečené úvery od bánk, s ktorými je vo vzťahu, a kapitálové investície od svojho väčšinového akcionára. K 31. decembru 2021 predstavovali aktíva pozemkov Skupiny CPI PG 11.6 % alebo 1.524 mil. EUR celkového portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG, predstavujúc zdroj flexibility a likvidity pre Skupinu CPI PG.

K 31. decembru 2021, bol Čistý LTV Skupiny CPI PG na úrovni 35,7 % a Pomer čistého úrokového krytia bol 4,6x.

Pomer nezaťažených aktív Skupiny CPI PG zostal stabilný. Podiel zabezpečeného dlhu na celkovom dlhu Skupiny CPI PG sa ku koncu roka 2021 mierne znížil na 27 %, a to najmä v dôsledku nových emisií prioritných nezabezpečených dlhopisov a splatenia zabezpečených úverov v Českej republike. Skupina CPI PG nevyplatila dividendy v minulosti, ale reinvestovala nerozdelený zisk do podniku. Skupina CPI PG nemá žiadne plány v súčasnosti začať vyplácať dividendy.

Po preskúmaní finančnej politiky Skupiny CPI PG v roku 2019, sa manažment zaviazal udržiavať Čistý LTV na úrovni nižšej ako 40 %. Aj napriek tomu však zväzi úroveň 45 % v prípadoch vysokého strategického významu a udržiavania Podielu čistého úrokového krytia nad 4x v dlhodobom horizonte (pozri „Politiky“) na podporu silného profilu investičného stupňa.

K 31. decembru 2021 klesol čistý pomer úverov k hodnote Skupiny CPI PG na rekordne nízku úroveň 35,7 %, čo bolo výsledkom predovšetkým cielených opatrení Skupiny CPI PG na posilnenie jej kapitálovej štruktúry.

Ostatné kľúčové finančné ukazovatele zostávajú v súlade s finančnou politikou Skupiny CPI PG a budúcimi ratingovými cieľmi. Pomer čistého úrokového krytia zostáva na konci roka 2021 výrazne nad 4-násobným, podporený pokračujúcim rastom EBITDA a nízkymi priemernými nákladmi na dlh.

Počas roku 2021 a tiež v januári 2022 Skupina CPI PG výrazne zvýšila svoj profil splatnosti dlhu prostredníctvom viacerých postupov riadenia pasív, pričom splatila dlh takmer vo výške 1.200 mil. EUR splatný v rokoch 2022, 2023 a 2024.

V prvom štvrtroku 2021 Skupiny CPI PG vykonala bezhotovostnú odkúpenie vlastných akcií, ktoré sa rovnalo približne 50 % kombinovaného FFO za roky 2020 a 2021 (prognóza), čím sa znížili pohľadávky z akcionárskych úverov.

Ku koncu roka 2021 mala Skupina CPI PG k dispozícii likviditu vo výške 1,2 mld. EUR medzi hotovosťou a nečerpanými revolvingovými úvermi. Likviditnú pozíciu Skupiny CPI PG podporuje revolvingový úver s viazanosťou 700 mil. EUR, ktorého platnosť sa skončí v roku 2026, s desiatimi medzinárodnými bankami. Revolvingové úvery poskytujú Skupine CPI PG značnú flexibilitu pri rýchlom a lacnom prístupe k hotovosti.

Revolvingový úver zostal počas väčšiny roka 2021 plne nečerpaný. V 1. polroku bol dočasne čerpaný, pretože pravidlá Spojeného kráľovstva o prevzatí vyžadovali, aby boli finančné prostriedky v čase, keď prebiehala ponuka na prevzatie spoločnosti Globalworth, uložené do úschovy, a to vo výške maximálneho hotovostného výdavku, ktorý by Skupina CPI PG musela zaplatiť v prípade, ak by všetci akcionári predložili svoje akcie v rámci ponuky. V auguste 2021 Skupina CPI



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

PG splatila čerpanie revolvingového úveru po uzavretí ponuky a prebytočné finančné prostriedky v úschove boli vrátené Skupine CPI PG.

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené určité informácie o finančných výsledkoch Skupiny CPI PG v obdobiach a od dátumov, ktoré sú predmetom preskúmania:

### Vybraný konsolidovaný výkaz súhrnných údajov o príjmoch

<i>milióny eur (ak nie je uvedené inak)</i>	<b>k 31. decembru</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Čistý príjem z prenájmu	363	338
.....		
Čistý obchodný výnos	385	344
.....		
Prevádzkový výsledok	1.586	404
.....		
Zisk pred zdanením príjmu	1.561	340

<i>Vybraný konsolidovaný výkaz údajov o finančnej situácii</i>		<b>Od a za rok končiaci sa v tomto roku</b>	
<i>milióny eur (ak nie je uvedené inak)</i>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Celkové	aktíva	14.369	11.801

### Vybrané dodatočné informácie

<i>milióny eur (ak nie je uvedené inak)</i>	<b>Od a za rok končiaci sa v tomto roku</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsolidovaná upravená EBITDA <sup>(1)</sup>	368	338
.....		
Konsolidovaná celková zadlženosť	5.187	4.827
.....		
Hodnota portfólia nehnuteľností	13.119	10.316
.....		
Čistý LTV	35,7%	40,7 %
.....		
Pomer čistého úrokového krytia	4,6x	5,4x
.....		
Ukazovateľ zabezpečeného finančného zaťaženia	9,8%	12,0 %
.....		
Pomer nezaťažených aktív	70,4%	70,0 %
.....		
	6,2%	6,3 %
Miera neobsadených miest <sup>(2,1)</sup>		
.....		
EPRA čistá hodnota obnovenia	7.039	5.118
GLA (v tisícoch štvorcových metrov)	3.667	3.636
.....		
Priemerné náklady na dlh	1,73%	1,73 %

Poznámky:

<sup>(1)</sup> Okrem hotelov a vypočítaných na základe EPRA voľného miesta.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 čistý príjem z prenájmu vzrástol o 7 % na 363 mil. EUR v porovnaní s 338 mil. EUR v roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2020. Pozitívny vývoj čistého príjmu z prenájmu bol spôsobený predovšetkým zvýšením hrubého príjmu z prenájmu Skupiny CPI PG, čiastočne kompenzovaný vyššími prevádzkovými nákladmi na nehnuteľnosti.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 vzrástol prevádzkový výsledok o na 1.586 mil. EUR v porovnaní s 404 mil. EUR v roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2020 a zisk pred zdanením sa zvýšil na 1.561 mil. EUR v porovnaní s 340 mil. EUR v roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2020. Hlavným dôvodom tohto nárastu bola stabilná výkonnosť podporovaná príspevkom k príjmom z nedávnych akvizícií a developmentu, postupné oživenie hotelového sektora a pozitívne precenenia nehnuteľností v Skupine CPI PG.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sa čistý obchodný výnos Skupiny CPI PG zvýšil o 12 % na 385 mil. EUR a konsolidovaná upravená EBITDA Skupiny CPI PG sa zvýšila o 9 % na 368 mil. EUR (toto zahŕňa aj pro-rata EBITDA majetkových účastí a ostatných finančných aktív).

Celkové aktíva sa zvýšili o 22 % na 14.369 mil. EUR k 31. decembru 2021 v porovnaní s 11.801 mil. EUR k 31. decembru 2020. Toto zvýšenie bolo spôsobené predovšetkým vyššou hodnotou portfólia a znížením poskytnutých úverov. Nárast portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG je spôsobený predovšetkým akvizíciami vo výške 1.491 mil. EUR, ktoré sa týkajú najmä nehnuteľností v Taliansku na úrovni 617 miliónov EUR, 21,6-ného podielu v IMMOFINANZ na úrovni 535 miliónov EUR, ďalej 12,4-percentného podielu v S IMMO AG na úrovni 199 miliónov EUR, a nehnuteľnosť v Londýne na úrovni 62 miliónov EUR, spolu s navýšením reálnej hodnoty na úrovni 1.434 miliónov EUR.

Pomer Čistého LTV sa znížil na 35,7 % k 31. decembru 2021 v porovnaní s 40,7 % k 31. decembru 2020. Tento pokles bol predovšetkým výsledkom nového navýšenia vlastného imania, predajov a kladných precenení v druhej polovici roka 2021 (pozri „*Prehľad finančných a prevádzkových výsledkov*“ vyššie).

Pomer zabezpečeného dlhu k celkovému dlhu sa znížil na 27 % k 31. decembru 2021 v porovnaní s 29 % k 31. decembru 2020. Pomer nezaťažených aktív sa mierne zvýšil na 70,4 % k 31. decembru 2021 v porovnaní so 70 % k 31. decembru 2020. Tieto zlepšenia boli dosiahnuté vďaka vydaniu nových emisií nezabezpečených dlhopisov a splateniu zabezpečených úverov v Českej republike.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2021 sa Pomer čistého úrokového krytia znížil na 4,6x v porovnaní s 5,4x v roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2020.

K 31. decembru 2021 sa celková miera voľných miest na prenájom znížila na 6,2 % v porovnaní s 6,3 % v roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2020.

### 10.3 Prehľad dlhu

Zdroje financovania Skupiny CPI PG zahŕňajú seniorné zabezpečené európske dlhopisy vydané medzinárodným investorom v rámci dlhopisového programu CPI PG, zabezpečené pôžičky od bánk, s ktorými je vo vzťahu, nezabezpečené revolvingové úvery a kapitálové investície od jej väčšinového akcionára.

Celkový dlh sa zvýšil o 360 mil. EUR alebo 7,4 % (vrátane vydaných dlhopisov a finančných dlhov) k 31. decembru 2021 na 5.187 mil. EUR v porovnaní s 4.827 mil. EUR k 31. decembru 2020. Dlhodobý dlh sa zvýšil o 445 mil. EUR alebo 10 % (vrátane vydaných dlhopisov a finančných dlhov) na 4.910 mil. EUR k 31. decembru 2021 v porovnaní s 4.465 mil. EUR k 31. decembru 2020. Krátkodobý dlh (t. j. krátkodobé pôžičky a súčasná časť dlhodobého dlhu) sa zvýšil o 85 mil. EUR alebo 23 % na 277 mil. EUR k 31. decembru 2021 (vrátane vydaných dlhopisov a finančných dlhov) v porovnaní s 362 mil. EUR k 31. decembru 2020.

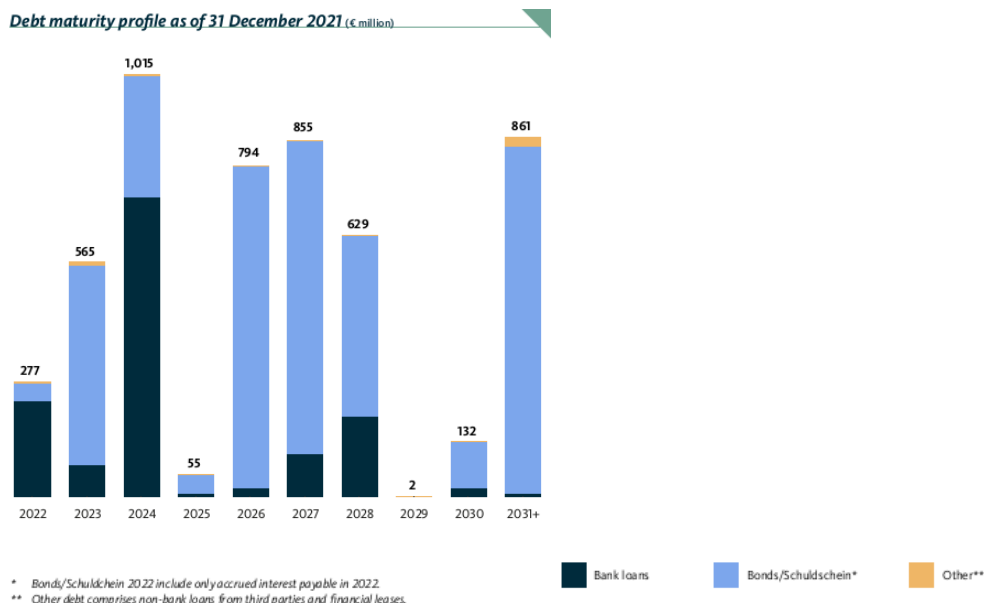
Zabezpečené finančné dlhy sa znížili o 1,4 mil. EUR na 1.398 mil. EUR v porovnaní s 1.400 mil. EUR k 31. decembru 2020. Zabezpečené finančné dlhy Skupiny CPI PG ako percentuálny podiel celkového dlhu sa znížil na 27 % k 31. decembru 2021 v porovnaní s 29 % k 31. decembru 2020. Nezabezpečený dlh (vrátane vydaných nezabezpečených dlhopisov a nezabezpečených finančných dlhov) sa zvýšil o 361 mil. EUR na 3.788 mil. EUR k 31. decembru 2021 v porovnaní s 3.427 mil. EUR k 31. decembru 2020.

Pomer dlhu s pevnou úrokovou sadzbou sa zvýšil z približne 90 % k 31. decembru 2020 na približne 93 % k 31. decembru 2021.

K 31. decembru 2021 bola celková hodnota nezabezpečených dlhopisov vydaných Skupinou CPI PG 3.734,8 mil. EUR v porovnaní s 3.304,0 mil. EUR k 31. decembru 2020. Tieto dlhopisy sú denominované v menách: EUR, HKD, USD, CHF, JPY, GBP a HUF.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Nasledujúci graf znázorňuje profil splatnosti externého financovania Spoločnosti k 31. decembru 2021 v členení podľa druhu zdroja financovania (v miliónoch EUR).



V septembri 2017 Spoločnosť vytvorila EMTN dlhopisový program CPI PG, ktorý bol následne aktualizovaný. V apríli 2019 Spoločnosť schválila zvýšenie maximálnej celkovej menovitej hodnoty všetkých v danom čase nesplatených dlhopisov v rámci Programu z 3.000 mil. EUR na 5.000 mil. EUR.

V októbri 2017 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG seniorné nezabezpečené dlhopisy v menovitej hodnote 600 mil. EUR splatné v roku 2024. V decembri 2017 Spoločnosť zvýšila emisiu dlhopisov o 225 mil. EUR.

Vo februári 2018 Spoločnosť podpísala päťročnú zmluvu o úvere vo výške 114.8 mil. EUR s bankou UniCredit Bank na refinancovanie spoločnosti Quadrio.

V marci 2018 Spoločnosť uzatvorila zmluvu o dvojročnom revolvingovom úvere vo výške 150 mil. EUR so skupinou vedúcich medzinárodných a regionálnych bánk vrátane Barclays, Credit Suisse, Deutsche Bank, JP Morgan, Komerční Banka a UniCredit Bank.

V máji 2018 Spoločnosť vydala obnoviteľné podriadené dlhopisy v menovitej hodnote 550 mil. EUR s pevne stanoveným úrokovým výnosom 4,375 %, bez dátumu splatnosti. Dlhopisy boli vydané v rámci Programu EMTN Spoločnosti, pričom výnosy sa použili na splatenie dlhu vrátane zabezpečených úverov a dodatočných dlhopisov. Tieto dlhopisy nemajú pevne stanovený dátum splatnosti a sú splatné na požiadanie Spoločnosťou od 9. novembra 2023. Dlhopisy sú kótované na burze Euronext Dublin. Dlhopisy sú všeobecne známe ako „hybridy“, pričom obsahujú znaky dlhu aj vlastného imania. Takéto „trvalé hybridné nástroje“ sa účtujú ako vlastné imanie podľa IFRS, ako sa uvádza v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny CPI PG.

V auguste 2018 Skupina CPI PG podpísala zmluvu o dvojročnom revolvingovom úvere vo výške 80 mil. EUR s bankami HSBC, Nomura a Raiffeisen Bank International AG ako veriteľmi.

V októbri 2018 sa Spoločnosť dohodla s bankou Komerční Banka na refinancovaní obchodného centra IGY v Českých Budějoviciach v Českej republike. Úver predstavoval celkovo 60 miliónov EUR na obdobie piatich rokov.

Počas štvrtého štvrt'roka 2018 Spoločnosť vydala v rámci EMTN dlhopisového programu CPI PG seniorné nezabezpečené dlhopisy v menovitej hodnote 840 miliónov EUR, z ktorých dlhopisy v menovitej hodnote 610 miliónov EUR boli vydané v eurách so splatnosťou v roku 2022 a dlhopisy v menovitej hodnote 145 miliónov EUR boli vydané vo švajčiarskych frankoch so splatnosťou v roku 2023. V decembri 2018 sa Spoločnosť stala prvou európskou realitnou spoločnosťou, ktorá dokončila verejnú ponuku dlhopisov v Japonsku. Spoločnosť vydala dlhopisy v japonskom jene so splatnosťou v rokoch 2021 a 2028 v menovitej hodnote 85 mil. EUR.

Vo februári 2019 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG dlhopisy v menovitej hodnote 450 miliónov HKD, splatné v roku 2024. Spoločnosť previedla výnosy z dlhopisov na eurá prostredníctvom krížového menového swapu.

V marci 2019 Spoločnosť vydala v rámci Programu dlhopisy v menovitej hodnote 350 mil. USD, splatných v roku 2023. Následne v júli 2019 zvýšila Spoločnosť emisiu o 100 mil. USD. Spoločnosť previedla istinu a kupóny v amerických

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

dolároch na eurá prostredníctvom krížových menových swapov. V marci 2019 podpísala Spoločnosť aj trojročnú zmluvu o nezabezpečenom revolvingovom úvere vo výške 510 mil. EUR. Tento úver nahradil existujúce úvery Spoločnosti vo výške 230 mil. EUR, ktoré mali byť splatné v roku 2020. Na novom úvere sa zúčastnilo jedenásť regionálnych a medzinárodných bánk; všetkých deväť veriteľov úverov splatných v roku 2020 zvýšilo a predĺžilo svoje záväzky, zatiaľ čo dve nové banky sa tiež pripojili k tomuto úveru.

Nad rámec vyššie uvedeného v marci 2019 Spoločnosť podpísala zmluvu o nariadených nezabezpečených úveroch Schuldschein v hodnote 170 mil. EUR. Úvery Schuldschein zahŕňali úver vo výške 111 mil. EUR s pohyblivou úrokovou sadzbou splatný v roku 2023, úver vo výške 49 mil. EUR s pohyblivou úrokovou sadzbou splatný v roku 2025 a úver vo výške 10 mil. EUR s úrokom 2,696 % splatný v roku 2027. Podmienky Schuldschein sú plne v súlade s dlhopisovým programom CPI PG.

V apríli 2019 Spoločnosť oznámila úspešné umiestnenie obnoviteľných podriadených dlhopisov v menovitej hodnote 550 mil. EUR s pevne stanoveným úrokovým výnosom 4,875 % bez dátumu splatnosti v rámci dlhopisového programu CPI PG. Dlhopisy nemajú pevne stanovený dátum splatnosti a sú splatné na požiadanie Spoločnosťou od 16. októbra 2025.

V júni 2019 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG dlhopisy v menovitej hodnote 283 mil. HKD, s úrokovým výnosom 4,450 %, splatné v roku 2026.

V októbri 2019 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG prvé zelené dlhopisy v menovitej hodnote 750 miliónov EUR, s úrokovým výnosom 1,625 %, splatné v roku 2027.

V januári 2020 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG seniorné nezabezpečené zelené dlhopisy v menovitej hodnote 350 mil. GBP, s úrokovým výnosom 2,750 %, splatné v roku 2028.

V januári 2020 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG tiež hybridné dlhopisy v menovitej hodnote 150 mil. EUR, s úrokovým výnosom 5,800 %, splatné na požiadanie v roku 2025.

Vo februári 2020 Spoločnosť vydala v rámci Programu dlhopisy v menovitej hodnote 250 mil. HKD, s úrokovým výnosom 3,014 %, splatné v roku 2030.

Dňa 11. februára 2020 Spoločnosť podpísala s bankou UniCredit Bank zmluvu o zabezpečenom bankovom úvere vo výške 96 mil. EUR so splatnosťou v roku 2027.

Dňa 30. marca 2020 Spoločnosť schválila zvýšenie maximálnej celkovej menovitej hodnoty všetkých v danom čase nesplatených dlhopisov v rámci Programu z 5 mld. EUR na 8 mld. EUR.

V máji 2020 Spoločnosť vydala v rámci dlhopisového programu CPI PG zelené dlhopisy v hodnote 750 mil. EUR s úrokovým výnosom 2,750 % splatné v roku 2026.

V júli 2020 Skupina CPI PG, dcérska spoločnosť GSG, zvýšila svoj úver od spoločnosti Berlin Hyp o 259 mil. EUR na celkovú sumu 750 mil. EUR. Úver je splatný v októbri 2024.

Dňa 7. augusta 2020 spoločnosť Hungary Investments vydala zelené dlhopisy v menovitej hodnote 30 000 000 000 HUF, s úrokovým výnosom 2,25 % zaručené spoločnosťou CPI PG, splatné v roku 2030 (vydané mimo Programu EMTN Skupiny CPI PG).

Dňa 8. septembra 2020 Spoločnosť vyhlásila výberové konania zamerané na obnoviteľné podriadené dlhopisy Spoločnosti v menovitej hodnote 550 mil. EUR, s pevne stanoveným úrokovým výnosom 4,375 %, bez dátumu splatnosti (**2023 Hybridné Dlhopisy**) a seniorné dlhopisy v menovitej hodnote 610 miliónov EUR, s úrokovým výnosom 1,450 %, splatné v roku 2022 (**2022 Dlhopisy**). Dňa 16. septembra 2020 Spoločnosť oznámila, že v rámci verejnej ponuky prijala na kúpu platne ponúknuté 2023 Hybridné dlhopisy v hodnote 328 mil. EUR a 2022 Dlhopisy v hodnote 12 mil. EUR.

Dňa 16. a 17. septembra 2020 Skupina CPI PG uskutočnila v rámci Programu emisiu obnoviteľných podriadených dlhopisov v celkovej menovitej hodnote 525 mil. EUR, s pevne stanoveným úrokovým výnosom 4,875 %, bez dátumu splatnosti (**Nové hybridné dlhopisy**). Na účtovné účely podľa IFRS sa Nové hybridné dlhopisy budú považovať za vlastné imanie a od ratingových agentúr Moody's aj Standard & Poor's získajú 50 %-ný rating kapitálu. Výnosy z Nových hybridných dlhopisov sú určené na všeobecné obchodné účely s hlavným zameraním na predĺženie profilu refinancovania Skupiny CPI PG a ďalšie znižovanie hrubého dlhu.

Dňa 25. novembra 2020 Spoločnosť podpísala zmluvu o novom revolvingovom úvere vo výške 700 mil. EUR s desiatimi medzinárodnými bankami (ďalej len **Revolvingový úver**). Revolvingový úver má splatnosť v januári 2026 a nahrádza existujúci revolvingový úver Skupiny CPI PG vo výške 510 mil. EUR, splatný v roku 2022. Veriteľmi Revolvingového úveru sú banky Banco Santander S.A., Bank of China (CEE) Ltd. Prague Branch, Barclays Bank PLC, Raiffeisen Bank

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

International AG, Komerční banka, Credit Suisse AG, London Branch, Goldman Sachs International, HSBC France, J.P. Morgan Securities PLC a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dňa 18. januára 2021 Spoločnosť oznámila výberové konania zamerané na 2023 Hybridné dlhopisy a na dlhopisy CPI Property v menovitej hodnote 825 mil. EUR, s úrokovým výnosom 2,125 %, splatné v roku 2024 (ďalej ako **2024 Dlhopisy**). Dňa 26. januára 2021 Skupina CPI PG oznámila, že v rámci verejnej ponuky prijala na kúpu platne ponúknuté 2023 Hybridné dlhopisy v hodnote 213 mil. EUR a 2024 Dlhopisy v hodnote 129 mil. EUR. Dňa 1. marca 2021 Spoločnosť uskutočnila spätné odkúpenie zostávajúcich nesplatených 2023 Hybridných Dlhopisov v hodnote 9 mil. EUR.

Dňa 27. januára 2021 Spoločnosť vydala obnoviteľné dlhopisy v menovitej hodnote 400 mil. EUR, s pevne stanoveným úrokovým výnosom 3,75 %, bez dátumu splatnosti, ktoré sú splatné na požiadanie v roku 2028, a 10 ročné seniorné nezabezpečené dlhopisy v menovitej hodnote 600 mil. EUR, s pevne stanoveným úrokovým výnosom 1,5 %, ktorých objem Spoločnosť následne zvýšila o 50 mil. EUR k 1. februáru 2021.

Dňa 4. februára 2021 Spoločnosť uskutočnila spätné odkúpenie zvyšných 335 mil. EUR 2022 Dlhopisov.

Dňa 25. februára 2021 Spoločnosť vydala 4 ročné seniorné nezabezpečené dlhopisy v menovitej hodnote 3 mld. JPY, s úrokovým výnosom 0,71 %, splatné v roku 2025.

Dňa 9. júna 2021 Spoločnosť podpísala s bankou UniCredit Bank zmluvu o zabezpečenom bankovom úvere vo výške 208 mil. EUR splatným v roku 2028.

Dňa 8. septembra 2021 Spoločnosť vydala seniorné dlhopisy v menovitej hodnote 100.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatné 27. januára 2031 (konsoliduje sa a bude tvoriť jednu sériu so o seniornými dlhopismi v menovitej hodnote 600.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatnými 27. januára 2031, vydanými 27. januára 2021, a seniornými dlhopismi v menovitej hodnote 50.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatnými 27. januára 2031, vydanými 1. februára 2021) a obnoviteľné podriadené dlhopisy v menovitej hodnote 75.000.000 EUR, s pevne stanoveným úrokovým výnosom 3,750 %, bez dátumu splatnosti (konsoliduje sa a bude tvoriť jednu sériu s obnoviteľnými podriadenými dlhopismi v menovitej hodnote 400.000.000 EUR, s pevne stanoveným úrokovým výnosom 3,750 % bez dátumu splatnosti, vydanými 27. januára 2021).

Dňa 7. októbra 2021 Spoločnosť vydala dlhopisy v menovitej hodnote 2.600.000.000 JPY, s úrokovým výnosom 0,35 %, splatné v roku 2025.

Dňa 30. decembra 2021 Spoločnosť vydala seniorné dlhopisy v menovitej hodnote 100.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatné 27. januára 2031, ktoré sa konsolidujú a budú tvoriť jednu sériu so seniornými dlhopismi v menovitej hodnote 600.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatnými 27. januára 2031, vydanými 27. januára 2021, so seniornými dlhopismi v menovitej hodnote 50.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatnými 27. januára 2031, vydanými 1. februára 2021, a seniornými dlhopismi v menovitej hodnote 100.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 1,500 %, splatnými 27. januára 2031, vydanými 8. septembra 2021.

Dňa 7. januára 2022 Spoločnosť oznámila, že poverila niekoľko finančných inštitúcií pre svoje inauguračné seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť (ďalej ako **seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť**), ktoré majú byť vydané v rámci dlhopisového programu CPI PG.

Čistý výnos zo seniorných dlhopisov viazaných na udržateľnosť bol určený k tomu, aby ním CPI PG mohla financovať uplatnenie svojich opcií na predčasné splatenie dlhopisov na výzvu CPI PG, a to vo vzťahu k nasledujúcim dlhopisom v obeh:

- Dlhopisy v menovitej hodnote 450.000.000 USD, s úrokovým výnosom 4,750 % splatné 8. marca 2023 (ďalej ako **2023 Dlhopisy**); a
- Dlhopisy v menovitej hodnote 825.000.000 EUR, s úrokovým výnosom 2,125 %, splatné 4. októbra 2024 (ďalej ako **2024 Dlhopisy**).

K 7. januáru 2022 bola celková nesplatená suma 376 893 000 USD v prípade 2023 Dlhopisov a 239 405 000 EUR v prípade 2024 Dlhopisov.

Všetky zostávajúce výnosy zo seniorných dlhopisov viazaných na udržateľnosť, ktoré neboli potrebné na financovanie opcií na kúpu, sú určené na všeobecné podnikové účely.

Dňa 14. januára 2022 Spoločnosť vydala seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť v menovitej hodnote 700 000 000 EUR, s úrokovým výnosom 1,750 %, splatné 14. januára 2030, ktoré sú kótované na hlavnom trhu Irish Stock Exchange

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

plc (obchodované ako Euronext Dublin) a boli prijaté na zúčtovanie prostredníctvom systémov Euroclear and Clearstream, Luxemburg. Seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť získali rating Baa2 od Agentúry Moody's a rating BBB od agentúry Standard & Poor's. Kód ISIN pre seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť je XS2432162654 a *Common Code* je 243216265.

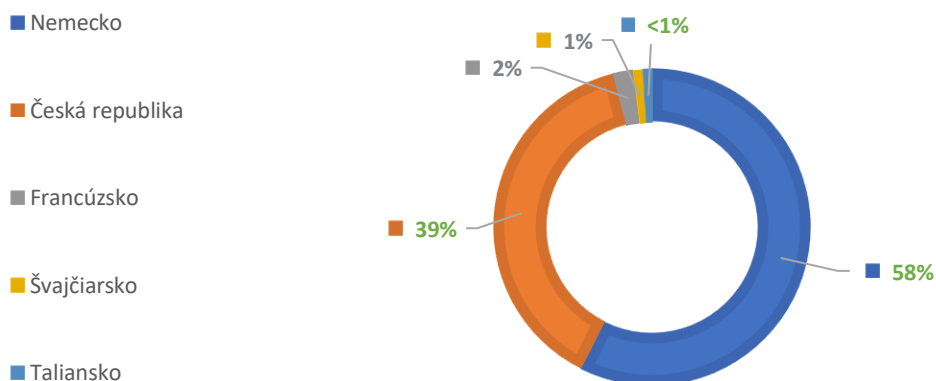
V posledných dvoch rokoch seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť podliehajú zvýšeniu marže o 0,25 %, ak Spoločnosť nedosiahne do konca roka 2027 zníženie intenzity emisií skleníkových plynov o približne 22 %. Spoločnosť Sustainalytics, ako nezávislý poskytovateľ posudku druhej strany, vyhodnotila ciele CPI PG ako „ambiciózne“ s „veľmi silnými“ kľúčovými ukazovateľmi výkonnosti, ktoré sú v súlade s Parížskou dohodou.

Spoločnosť oznámila, že v dôsledku emisie sa stal prvou realitnou spoločnosťou zo svojho regiónu, ktorá vydala dlhopisy viazané na udržateľnosť.

V januári 2022 Skupina CPI PG vydala aj zelené dlhopisy v hodnote 50 mil. GBP so splatnosťou v roku 2028.

Celkovo počas roku 2021 Skupina CPI PG splatila viac ako 750 mil. EUR seniorných nezabezpečených dlhopisov, Schuldschein a hybridných dlhopisov pred plánovaným dátumom splatnosti alebo splatnosti na požiadanie.

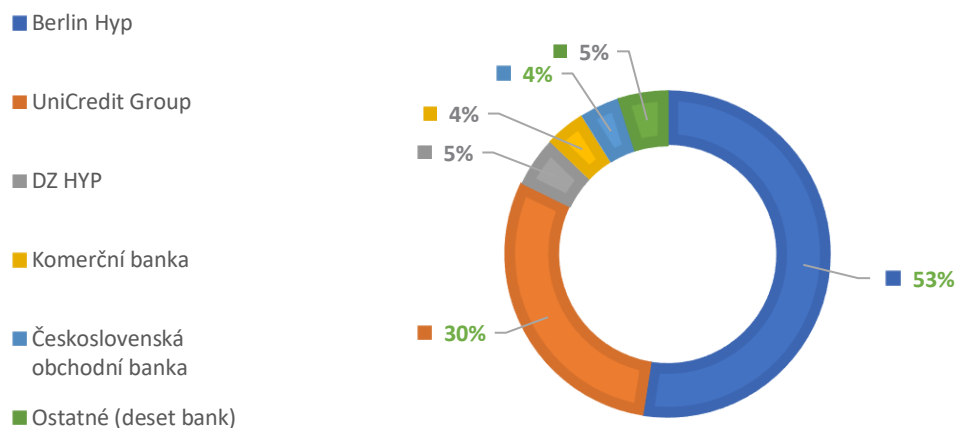
Nasledujúci graf znázorňuje rozdelenie zabezpečených bankových dlhov podľa geografického členenia k 31. decembru 2021:



95 % alebo 1 324 mil. EUR nesplatených zabezpečených bankových úverov je čerpaných od piatich veľkých bankových skupín, ktoré pôsobia v hlavných regiónoch Skupiny CPI PG. Skupina CPI PG celkovo zabezpečila úvery od 15 bánk pôsobiacich v regióne CEE, Nemecku a Taliansku. Počas roka 2021 Skupina CPI PG splatila približne 263 mil. EUR zabezpečených bankových úverov. K 31. decembru 2021 mala Skupina CPI PG 1 398 mil. EUR zabezpečených finančných dlhov, čo predstavovalo 27 % celkového dlhu v porovnaní s 29 % celkového dlhu za rok končiaci sa 31. decembra 2020. Väčšina bankových úverov Skupiny CPI PG je denominovaná v eurách s najväčšou časťou zabezpečených úverov týkajúcich sa Berlína, kde je nesplatený úverový zostatok vo výške 806 mil. EUR.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

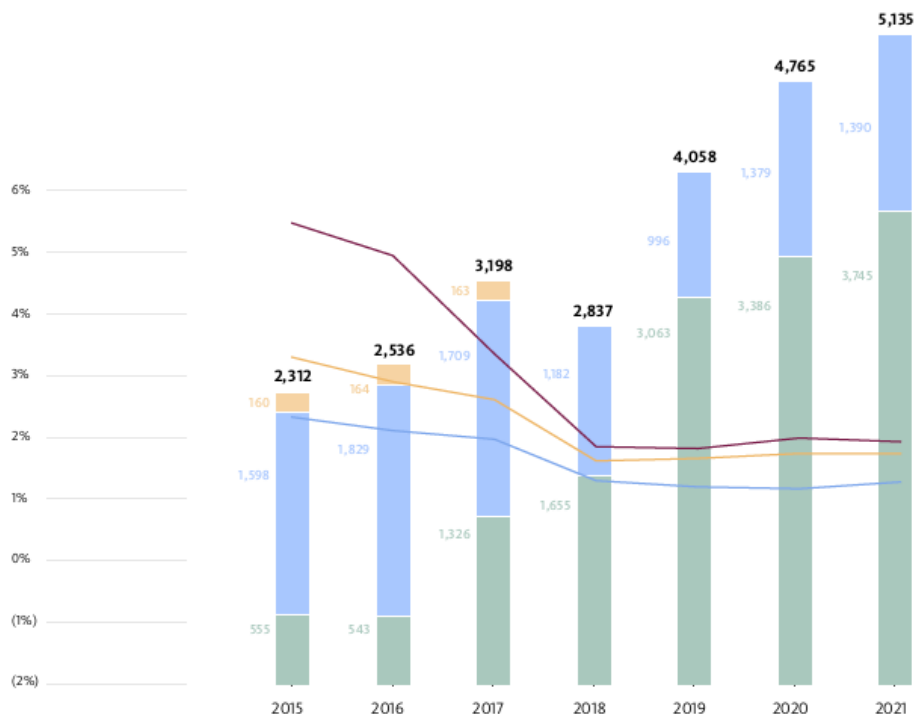
Nasledujúci graf znázorňuje rozdelenie zabezpečených bankových dlhov podľa veriteľa k 31. decembru 2021:



Nasledujúci graf znázorňuje priemerné náklady na dlh Skupiny CPI PG za uvedené obdobia:

### Structure of external debt and average interest rates (€ million)

At the end of 2021, the Group's average cost of debt stood at 1.73% and remained stable compared to 2020. A slight decrease in the average bond interest rate following the issuance of the 1.5% coupon 10-year Euro bond in January 2021, was offset by a moderate increase in the average bank loan interest rate.



Project bonds	160	164	163	0	0	0	0
Bank loans	1,598	1,829	1,709	1,182	996	1,379	1,390
Corporate bonds/Schuldschein	555	543	1,326	1,655	3,063	3,386	3,745
Avg. bank loan interest rate	2.32%	2.10%	1.96%	1.29%	1.19%	1.16%	1.27%
Avg. bond/Schuldschein interest rate	5.46%	4.93%	3.34%	1.84%	1.81%	1.98%	1.92%
<b>Total average interest rate</b>	<b>3.29%</b>	<b>2.89%</b>	<b>2.60%</b>	<b>1.61%</b>	<b>1.65%</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.73%</b>

## 10.4 Energetická transformácia a obežné hospodárstvo

Skupina CPI PG sa zaviazala neustále zlepšovať environmentálnu výkonnosť svojho portfólia. Je si plne vedomá globálnej výzvy zmeny klímy a Skupina CPI PG je ochotná prispieť k cieľom Parížskej dohody a európskych energetických predpisov stanovením vhodných cieľov pre Skupinu CPI PG. Vo februári 2019 si Skupina CPI PG stanovila ciele na zníženie spotreby vody o 10 % do roku 2030 v porovnaní s prvotným cieľom z roku 2018. V marci 2021 Skupina CPI PG oznámila svoj záväzok znížiť do roku 2030 intenzitu emisií skleníkových plynov o 30 % v porovnaní s východiskovým rokom 2019 a do roku 2024 previesť všetku elektrinu nakupovanú Skupinou CPI PG na 100 % z obnoviteľných zdrojov. Skupina CPI PG pozorne monitoruje vývoj nových právnych predpisov a noriem EÚ, ktoré sú v súlade s cieľmi Parížskej dohody. V roku 2021 Skupina CPI PG zaznamenala zníženie intenzity emisií skleníkových plynov o -12,5 % a intenzity spotreby vody o -13,2 % v porovnaní s cieľom na rok 2021. Energetická náročnosť sa zvýšila o 1,6 %.

Prvý rámec zelených dlhopisov Skupiny CPI PG bol vypracovaný v marci 2019. V máji 2020 Skupina CPI PG aktualizovala svoj Rámec, ktorého aktualizovaná verzia bola zverejnená 6. januára 2022 a tvorí súčasť Rámca CPI PG pre financovanie udržateľnosti (v rozsahu, v akom sa týka zelených dlhopisov, ďalej ako **Rámec pre zelené dlhopisy**), v ktorom sa Skupina CPI PG zaviazala použiť výnosy zo zelených dlhopisov na financovanie alebo refinancovanie existujúcich alebo budúcich projektov zlepšujúcich environmentálnu výkonnosť portfólia nehnuteľností Skupiny CPI PG a prispievajúcich k cieľom zmierňovania vplyvu na klímu Skupiny CPI PG. Rámec pre zelené dlhopisy definuje kritériá vhodnosti podľa štyroch druhov ekologických aktív/iniciatív: certifikované ekologické budovy, energetická účinnosť, obnoviteľná energia a podpora udržateľného poľnohospodárstva. Verzia rámca zelených dlhopisov z mája 2020 bola plne zosúladená so zásadami zelených dlhopisov Medzinárodná asociácia kapitálových trhov (ICMA) z roku 2018 a bola predmetom nezávislého posúdenie hodnotiacou správou (SPO), ktoré poskytla spoločnosť Sustainalytics. Aktualizácia rámca zelených dlhopisov z januára 2022 je plne zosúladená so zásadami zelených dlhopisov ICMA z roku 2021 a je predmetom SPO o rámci zelených dlhopisov (po tom, ako bola zahrnutá do SPO poskytnutého spoločnosťou Sustainalytics o rámci udržateľného financovania).

Dňa 28. októbra 2019 Skupina CPI PG vydala svoje prvé zelené dlhopisy v menovitej hodnote 750 mil. EUR a stala sa prvou spoločnosťou v jej regióne, ktorá vydala referenčné zelené dlhopisy denominované v eurách. Po tom nasledovala emisia zelených dlhopisov denominovaných v librách v januári 2020 v menovitej hodnote 350 mil. GBP, emisia zelených dlhopisov denominovaná v eurách v máji 2020 v menovitej hodnote 750 mil. EUR a emisia zelených dlhopisov denominovaných vo forintoch v auguste 2020 v menovitej hodnote 30 mld. HUF.

Dňa 14. januára 2022 Spoločnosť vydala seniorné dlhopisy viazané na udržateľnosť v menovitej hodnote 700 000 000 EUR, s úrokovým výnosom 1,750 %, splatné 14. januára 2030, ktoré sú kótované na hlavnom trhu Irish Stock Exchange plc (obchodované ako Euronext Dublin) a boli prijaté na zúčtovanie prostredníctvom systémov Euroclear a Clearstream, Viac informácií nájdete v časti „*Infomrácie o Skupine CPI PG - Prehľad dlhu*“.

Pre rok 2021 Skupina CPI PG dosiahla skóre CDP na úrovni B- v porovnaní so skóre C v roku 2020. Skóre je klasifikované ako „Manažment“, čo znamená, že Skupina CPI PG prijíma koordinované opatrenia v oblasti klímy. Skóre B- sa zhoduje s celosvetovým priemerom a priemerom sektora vlastníctva a výstavby pozemkov a nehnuteľností. Okrem toho v decembri 2021 Skupina CPI PG dosiahla silné hodnotenie ESG od spoločnosti Sustainalytics na úrovni 12,8 / 100, čo predstavuje zlepšenie z hodnoty 15,2 / 100 v septembri 2020, čím sa Skupina CPI PG zaradila medzi 5 % najlepších emitentov na svete.

Nárast certifikovaných aktív súvisí predovšetkým s akvizíciami v Taliansku, ako je nákupné centrum Maximo, ktoré má certifikát BREEAM „veľmi dobrý“, a s kapitálovými investíciami do spoločnosti IMMOFINANZ, ktorá v roku 2020 vlastnila 31,5 % certifikovanej plochy. Okrem toho nedávno vybudovaná kancelária ZET.office v Brne získala v roku 2021 certifikát BREEAM „vynikajúci“, čím sa stala prvým projektom s certifikátom BREAM In-Use verzie 6 v Českej republike.

Na konci roka 2021 sa podiel certifikovaných budov v portfóliu Skupiny CPI PG zvýšil na 33 % celkovej hodnoty a 24,2 % celkovej GLA, čo predstavuje zlepšenie o 7,2 percentuálneho bodu, resp. 1,3 percentuálneho bodu v porovnaní s rokom 2020. Na konci sledovaného obdobia portfólio Skupiny CPI PG zahŕňalo 34 certifikovaných aktív v prevádzke, ktorých hodnota sa od roku 2020 zvýšila o 123 415 m<sup>2</sup> a 411,5 mil.

Na konci roka 2021 bolo 89,6 % zelených budov Skupiny CPI PG podľa GLA vyhodnotených ako „veľmi dobré“ a vyššie v rámci certifikácie BREEAM a ako „zlaté“ a vyššie v rámci certifikácie LEED2. Pri každej novej výstavbe a významnej rekonštrukcii, ako aj pri prevádzkovaných budovách sa zvažuje certifikácia BREEAM alebo LEED, ak je to možné. Skupina CPI PG má na svoje nehnuteľnosti certifikáty „v prevádzke“ (*in-use*), ktoré odrážajú jej výkonnosť v rámci súčasnej prevádzky. S cieľom zlepšiť referenčné porovnávanie efektívnosti necertifikovaných nehnuteľností v portfóliu Skupina CPI PG zvažuje ďalšie opatrenia na porovnávanie energetickej účinnosti nehnuteľností na miestnych trhoch. V Českej republike a Maďarsku bola vypracovaná štatistická analýza 15 % najlepších komerčných budov s

<sup>2</sup> LEED alebo Leadership in Energy and Environmental Design je celosvetový systém certifikácie ekologického staviteľstva.



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

najvyššou energetickou účinnosťou. V Berlíne sa Skupina CPI PG zameriava na nehnuteľnosti v súlade s metodikou Nízkouhlíkovej trajektórie (*Low Carbon Trajectory*), ktorú stanovila Klimatická iniciatíva pre dlhopisy (*Climate Bond Initiative*).

Medziročné zmeny v porovnateľnej spotrebe energie Skupiny CPI PG sa v jednotlivých kategóriách líšili: elektrina klesla o 1,7 %, diaľkové vykurovanie a chladenie vzrástlo o 3,3 % a palivá sa zvýšili o 8,6 %.

V prípade podobných segmentov aktív prispeli k poklesu spotreby elektriny administratívne budovy (2,9 %), nákupné centrá (3,8 %), maloobchodné priestory (5,7 %), rezidenčné budovy (0,3 %) a hotely (2,0 %). Spotreba elektriny sa v priemysle a logistike zvýšila o 24,8 %.

Skupina CPI PG si zachováva strategickú referenčnú hodnotu výkonnosti pre svoju špecifickú produkciu skleníkových plynov na úrovni 30 %-ného zníženia do roku 2030 v porovnaní s prvotným plánom z roku 2019. Prevažná väčšina (96,4 %) produkcie skleníkových plynov pochádzala z prevádzkovaných budov. Na účely presného sledovania výkonnosti prevádzkovaných budov (hlavný prispievateľ k emisiám skleníkových plynov) sa lyžiarske stredisko Crans-Montana a poľnohospodárske podniky vykazujú samostatne.

V roku 2021 intenzita emisií skleníkových plynov v celom portfóliu (upravené podľa reportovanej oblasti) prekročila požadovaný cieľ na rok 2021 o 12,5 %. Budú sa vykonávať ďalšie hodnotenia v jednotlivých regiónoch a segmentoch s cieľom identifikovať spôsoby ďalšieho zlepšovania tohto trendu. Hlavnými prispievateľmi Skupiny CPI PG podľa krajín k intenzite emisií skleníkových plynov v roku 2021 boli Rumunsko (0,127 t CO<sub>2</sub>e/ m<sup>2</sup> p.a.), nasledované Poľskom (0,121 t CO<sub>2</sub>e/ m<sup>2</sup> p.a.) a Českou republikou (0,098 t CO<sub>2</sub>e/ m<sup>2</sup> p.a.). Emisie skleníkových plynov sa znížili vo väčšine segmentov s výnimkou Nemecka, Maďarska a Slovenska. Intenzita spotreby vody pre podobné vybudované aktíva v prevádzke sa znížila o 0,2 %.

Očakáva sa, že prechod nákupu elektrickej energie na 100 % obnoviteľné zdroje bude mať v budúcnosti výrazný vplyv na zníženie celkových emisií skleníkových plynov a intenzitu Skupiny CPI PG, keďže uvedené tvorí významnú časť energetického mixu Skupiny CPI PG a väčšinou pochádza z fosílnych zdrojov palív. Prechod takisto významne prispeje k dosiahnutiu upraveného cieľa Skupina CPI PG v oblasti zníženia emisií skleníkových plynov do roku 2030. V roku 2021 sa podiel elektriny z obnoviteľných zdrojov výrazne zvýšil na takmer 17 %.

Na základe analýzy vykonanej s externými konzultantmi Skupiny CPI PG, spoločnosťami CI2 a UCEEB, nový cieľ Skupiny CPI PG na zníženie emisií skleníkových plynov zosúladzuje Skupinu CPI PG s cieľmi Parížskej dohody v oblasti klímy s cieľom obmedziť nárast globálnej teploty v porovnaní s hodnotami z obdobia pred industrializáciou na úroveň výrazne pod 2 stupne Celzia.

### 10.5 Hlavní akcionári

Základné imanie spoločnosti CPI PG tvorí 8 902 915 298 kmeňových akcií k 31. decembru 2021. Akcie sa spravujú právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva. K 31. decembru 2021 pán Radovan Vítek prostredníctvom svojich pridružených subjektov kontroloval 88,77 % akcií CPI PG a 89,14 % hlasovacích práv.

V marci 2018 dokončilo predstavenstvo odkúpenie určitých akcií spoločnosti CPI PG v rámci programu spätného odkúpenia (*buyback programme*). Za navrhovanú nadobúdaciu cenu 0,20 EUR za akciu získala spoločnosť CPI PG spolu 724 853 952 akcií s nominálnou hodnotou 0,10 EUR za akciu. V čase spätného odkúpenia to predstavovalo 7,64 % priamy podiel na základnom imaní spoločnosti CPI PG. Akcie boli odkúpené od subjektu, ktorý je pridružený k väčšinovému akcionárovi, pánovi Radovanovi Vítkovi.

Dňa 15. februára 2021 Skupina CPI PG oznámila spätné odkúpenie akcií až 650 000 000 akcií v rámci programu spätného odkúpenia akcií Spoločnosti. Spätné odkúpenie bolo ukončené 26. februára 2021, pričom bolo ponúknutých celkom 641 658 176 akcií v celkovej hodnote 395 261 436 EUR (alebo 0,616 EUR za jednu ponúknutú akciu). Približne 94 % akcií ponúkol hlavný akcionár Skupiny CPI PG Radovan Vítek (350 500 000 akcií) a dcérska spoločnosť Skupiny CPI PG, spoločnosť CPI FIM SA (252 302 248 akcií). Zvyšok ponúk bol od manažmentu a tretích strán. Výnosy z akcií ponúknutých primárnymi akcionármi Skupiny CPI PG sa použili na splatenie pôžičiek od akcionárov, čo malo v podstate neutrálny hotovostný vplyv na Skupinu CPI PG. Mimoriadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo 31. marca 2021, zrušilo ponúknuté akcie. Mimoriadne valné zhromaždenie rozhodlo o znížení základného imania Skupiny CPI PG.

Dňa 1. septembra 2021 spoločnosť CPI PG oznámila emisiu 162 337 662 nových kmeňových akcií za 100 mil. EUR. Nové kmeňové akcie s nominálnou hodnotou 0,10 EUR boli vydané za upisovaciu cenu 0,616 EUR za akciu v rámci výhradného zvýšenia základného imania v zmysle schváleného základného imania spoločnosti CPI PG. Všetky akcie upísali subjekty úzko spojené s pánom Radovanom Vítkom, ktorý je skutočným vlastníkom Skupiny CPI PG. Nové akcie boli splatené v plnom rozsahu vo forme peňažného vkladu, čo ďalej posilnilo vlastné imanie spoločnosti CPI PG.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Dňa 22. novembra 2021 spoločnosť CPI PG oznámila, že uzatvorila zmluvu o upísaní so spoločnosťou Apollo Funds, spravovanou pridruženými spoločnosťami spoločnosti Apollo Global Management, Inc. (spolu s jej konsolidovanými dcérskymi spoločnosťami ďalej len **Apollo**), vedúcim globálnym investorom v oblasti nehnuteľností, na vydanie 487 012 987 nových kmeňových akcií spoločnosti CPI PG, ktorých cena bola stanovená na 0,616 EUR za akciu. Dodatočne, pán Radovan Víték upísal 243 506 494 nových kmeňových spoločnosti CPI PG za cenu 0,616 EUR za akciu, čo zvýšilo základné imanie Skupiny CPI PG o ďalších 150 mil. EUR.

Dňa 30. novembra 2021 spoločnosť CPI PG oznámila, že dokončila vydanie 487 012 987 nových kmeňových akcií spoločnosti Apollo v celkovej hodnote upísania vo výške 300 mil. EUR (podiel predstavoval približne 5,5 % základného imania spoločnosti CPI PG). Spoločnosť CPI PG takisto oznámila, že prijala novú distribučnú politiku, ktorou sa od roku 2022 zvyšuje jej cieľ distribúcie FFO z 50 % na 65 %.

Na mimoriadnom valnom zhromaždení akcionárov Skupiny CPI PG, ktoré sa konalo 16. decembra 2021, akcionári rozhodli o zrušení možnosti vytvoriť a vydať až desať miliárd (10 000 000 000) akcií bez hlasovacieho práva s nominálnou hodnotou desať eurocentov (0,10 EUR) za akciu a tiež o možnosti vytvoriť a vydať až desať miliárd (10 000 000 000) akcií bez hlasovacieho práva, ktoré budú mať len formu na meno.

Pán Radovan Víték a ním vlastnené subjekty investovali spoločnosti CPI PG viac ako 2 mld. EUR. To zahŕňa peňažné vklady vo výške 150 mil. v EUR v novembri 2021 a 100 mil. EUR v septembri 2021, 50 mil. apríli 2018, 100 mil. EUR v novembri 2017 a 51,5 mil. EUR v júni 2017; nepeňažný vklad vo výške 4,45 mil. EUR v decembri 2016; peňažný vklad vo výške 130 mil. EUR v novembri 2016; peňažný vklad vo výške 55 mil. EUR v júni 2016; vklad dlhopisov vo výške 297 mil. EUR výmenou za akcie v apríli 2016 a vklad dlhopisov a úverov vo výške 149 mil. EUR výmenou za akcie v decembri 2014.

V nasledujúcej tabuľke sa uvádza vlastníctvo akcií spoločnosti CPI PG k 31. decembru 2021, pokiaľ je to Spoločnosti známe:

<b>Vlastník</b>	<b>Počet kmeňových akcií vo vlastníctve</b>	<b>Podiel na celkovom počte kmeňových akcií v percentách</b>	<b>Podiel na hlasovacích právach v percentách</b>
Pán Víték a subjekty kontrolované pánom Vítkom .....	7.902.846.980	88,77	89,44
Clerius Properties (pridružená spoločnosť Apollo Funds) .	487.012.987	5,47	5,51
Iné	446.055.331	5,01	5,05
Korporátne (vlastné) akcie Skupiny CPI PG .....	67.000.000	0,75	0,00
<b>Celkové akcie v obehu .....</b>	<b>8.902.915.298</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

### Ocenenie nehnuteľností

Ročná konsolidovaná účtovná závierka Skupiny CPI PG sa pripravuje v súlade s IFRS, ktorý zahŕňa uplatňovanie metód reálnej hodnoty. Majetok pravidelne oceňujú nezávislí odborníci. Správy o ocenení sú vypracované v súlade so štandardmi RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors – Kráľovský inštitút diplomovaných znalcov). Skupina CPI PG uskutočňuje každoročne otvorené obstarávacie konanie s cieľom vybrať externých poskytovateľov oceňovania.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

V nasledujúcej tabuľke je uvedený počet a hodnota nehnuteľného majetku Skupiny CPI PG oceneného jednotlivými firmami, ako aj podiel ocenej hodnoty na celkovom ocenení. Na účely informatívnej hodnoty sú pracovné zaťaženie jednotlivých odhadcov a výsledky ocenenia prezentované podľa obchodných segmentov. Zahnutý je aj podiel jednotlivých firiem na celkovom ocenení zhrnutý podľa obchodných segmentov:

	<b>k 31. decembru 2021</b>
	<i>Percento podielu vo vzťahu k celkovému portfóliu Skupiny CPI PG</i>
	%
Jones Lang LaSalle .....	26
Savills .....	23
Knight Frank .....	9
CBRE .....	9
Colliers .....	7
Cushman & Wakefield .....	7
RSM .....	1
Iné .....	2
Akvízia .....	11
AHFS .....	5

	<b>k 31. decembru 2020</b>
	<i>Percento podielu vo vzťahu k celkovému portfóliu Skupiny CPI PG</i>
	%
Jones Lang LaSalle .....	45
Savills .....	26
Cushman & Wakefield .....	10
RSM TACOMA; CBRE; BNP; Knight Frank .....	11
Iné .....	4
Akvízičné náklady .....	6

V roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2021, Skupina CPI PG realizovala čistý zisk z ocenenia vo výške 1 276 mil. EUR, ktorý súvisel s precenením portfólií kancelárskych priestorov v Berlíne a Varšave, pozemkov a rezidenčných nehnuteľností v Českej republike a nedávnych akvizícií v Taliansku, ktoré boli zakúpené s veľkými zľavami voči reálnej hodnote a následne precenené. V roku, ktorý sa skončil 31. decembra 2020, realizovala Skupina CPI PG čistý zisk z ocenenia vo výške 173 mil. EUR, ktorý sa týkal kancelárskeho portfólia Skupiny CPI PG v Berlíne a portfólia rezidenčných nehnuteľností a pozemkov Skupiny CPI PG v Českej republike.

### 10.6 Členovia predstavenstva CPI PG a Manažment Skupiny CPI PG

#### *Všeobecne*

Spoločnosť CPI PG je odhodlaná neustále a progresívne vykonávať najlepšie postupy realitného priemyslu v súvislosti so správou a riadením spoločností a naďalej upravuje a zlepšuje svoje vnútorné postupy s cieľom dosiahnuť úroveň vyvíjajúcich sa štandardov. CPI PG sa snaží pravidelne komunikovať so svojimi akcionármi a zainteresovanými stranami, pokiaľ ide o správu a riadenie spoločností. CPI PG sa riadi Desiatimi zásadami a odporúčaniami Luxemburskej burzy cenných papierov ako východisko pre jej Pravidlá správy a riadenia spoločnosti. Nástroje CPI PG a jej dcérskych spoločností sú kótované na viacerých európskych regulovaných trhoch vrátane búrz cenných papierov v Dubline, Frankfurtu, Luxemburgu, Tokiu, Zürichu a Varšave. Pravidlá a predpisy vzťahujúce sa na tieto miesta obchodovania sa ako také vzťahujú na CPI PG alebo jej príslušné dcérske spoločnosti.

#### *Predstavenstvo*

Predstavenstvo CPI PG (ďalej len **Predstavenstvo**) má osem členov (ďalej len **Členovia predstavenstva**). Členovia predstavenstva sú volení na valnom zhromaždení akcionárov na obdobie nepresahujúce šesť rokov, môžu byť opätovne zvolení a môžu byť kedykoľvek odvolaní z tejto funkcie.

Dňa 6. decembra 2020 spoločnosť CPI PG s okamžitou účinnosťou oznámila odstúpenie Radovana Vítka a Marie Vítke z Predstavenstva a vymenovanie Jonathana Lewisa za nezávislého a nevykonného Člena predstavenstva. Rozhodnutia pána Vítka a pani Vítke o odchode z funkcie boli odôvodnené osobnými dôvodmi a nemajú vplyv na podiel pána Vítka v Skupine CPI PG ani na jeho záväzok voči nej.

Dňa 16. decembra 2021 mimoriadne valné zhromaždenie akcionárov spoločnosti CPI PG rozhodlo o zmene stanov Spoločnosti a o vymenovaní Tima Scobleho s okamžitou účinnosťou do Predstavenstva Spoločnosti do konania riadneho valného zhromaždenia akcionárov Spoločnosti, konajúcom sa v roku 2022, a to vo veci schválenia auditovanej konsolidovanej ročnej účtovnej závierky Spoločnosti za účtovný rok končiaci sa 31. decembra 2021. Po vymenovaní pána Scobleho sa celkový počet Členov predstavenstva Spoločnosti zvýšil na osem (traja výkonní riaditelia, ktorí sú členmi

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

manažmentu, a päť nevykonných riaditeľov, z ktorých traja sú nezávislí, jeden je bývalý manažér Skupiny CPI PG a jeden je zástupca spoločnosti Apollo).

K 31. decembru 2021 Predstavenstvo pozostáva z týchto členov:

Meno	Dátum narodenia	Súčasná pozícia	V pozícii od
Edward Hughes	1966	Predseda, nezávislý nevykonný riaditeľ	10. marca 2014
Martin Němeček	1975	Generálny riaditeľ a výkonný riaditeľ	10. marca 2014
Tomáš Salajka	1975	Riaditeľ pre akvizície, správu aktív a predaj	10. marca 2014
Philippe Magistretti	1956	Nevykonný riaditeľ	28. mája 2014
Oliver Schlink	1970	CFO & výkonný riaditeľ GSG Berlin	28. mája 2014
Omar Sattar	1971	Nezávislý nevykonný riaditeľ	29. mája 2019
Jonathan Lewis	1955	Nezávislý nevykonný riaditeľ	6. decembra 2020
Tim Scoble	1957	Nezávislý nevykonný riaditeľ	16. decembra 2021

Tento tím dohliadal na tvorbu rastu, zvyšovanie kapitálu a znižovanie finančného zaťaženia Skupiny CPI PG.

Úlohy predsedu Predstavenstva a CEO sú jasne oddelené, aby sa zabezpečila rovnováha moci a zabránilo sa tomu, aby každý člen uplatňoval neobmedzené rozhodovacie právomoci.

Adresa Členov predstavenstva je 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovojevodstvo.

Sumárne profily Členov predstavenstva sú uvedené v nasledovnej časti:

### Edward Hughes

*Predseda, nezávislý, nevykonný člen*

Edward Hughes je Členom predstavenstva od marca 2014. Už viac ako 20 rokov pôsobí v oblasti investícií do nehnuteľností, poradenstva a sprostredkovania v strednej Európe. Pán Hughes je skúsený realitný a finančný odborník, ktorý sa angažuje v mnohých významných akvizíciách aktív a rozvojových projektoch v regióne. Pán Hughes je autorizovaný účtovník. Po začatí svojej kariéry v Arthur Andersen (Londýn – 1988), v septembri 1991 nastúpil do pražskej kancelárie. Odvtedy sa takmer výlučne zameriava na strednú Európu, a to aj počas svojho zamestnania ako pridružený riaditeľ (*associate director*) spoločnosti GE Capital Europe. Pán Hughes je absolventom Trinity College v Dubline, kde s vyznamenaním ukončil štúdium na odbore podnikania a ekonomiky (1988).

### Martin Němeček

*Výkonný člen*

Martin Němeček je Členom predstavenstva od 10. marca 2014. Pán Němeček je skúsený odborník v oblasti nehnuteľností s viac ako 20-ročnými skúsenosťami v právnych aj výkonných funkciách. Pán Němeček nastúpil do CPI PG v roku 2011 a v súčasnosti je zodpovedný za podnikovú stratégiu, medzinárodné transakcie, rozvoj podnikania a právne záležitosti Skupiny CPI PG. V roku 2014 viedol integráciu spoločností CPI PG a GSG v rámci CPI PG, riadil zahraničnú expanziu Skupiny CPI PG vrátane prevzatia verejne kótovaných spoločností (vrátane spoločností ABLON, ORCO, Next RE, GLOBALWORTH a IMMOFINANZ). Počas svojej kariéry zrealizoval akvizície v celkovej hodnote viac ako 15 mld. EUR. Pán Němeček bol členom predstavenstva viacerých kótovaných spoločností. Zaslúžil sa o to, že sa spoločnosť CPI PG stala lídrom v oblasti nehnuteľností na medzinárodných dlhových kapitálových trhoch a oblasti ESG s tromi investičnými ratingmi (Moody's, S&P a JCR) a niekoľkými priekopníckymi emisiami vrátane prvých regionálnych zelených dlhopisov a dlhopisov viazaných na udržateľnosť. Od roku 2001 do roku 2011 pracoval ako právnik v oblasti práva nehnuteľností pre Salans (v súčasnosti Dentons), Linklaters a Kinstellar právnické firmy. Martin vyštudoval Právnickú fakultu Univerzity Karlovej v Prahe a Vysokú školu ekonomickú v Prahe.

### Tomáš Salajka

*Výkonný člen*

Tomáš Salajka je Členom predstavenstva od 10. marca 2014. Pán Salajka je zodpovedný za správu portfólia Skupiny CPI PG vrátane všetkých transakcií a platforiem v Nemecku, Poľsku a Maďarsku. Pred vstupom do Skupiny CPI PG bol pán Salajka riaditeľom realitnej skupiny Orco Property Group a za posledných 10 rokov pracoval aj v spoločnosti GE Real Estate Germany/CEE, kde naposledy zástaval pozíciu vedúceho sekcie správy a predaja aktív CEE a predtým pracoval na oddelení reštrukturalizácie ČSOB. Študoval zahraničný obchod na Vysoké škole ekonomickej v Prahe.

### **Philippe Magistretti**

#### *Nevýkonný člen*

Philippe Magistretti je Členom predstavenstva od 28. mája 2014. Koncom roka 2020 odišiel zo svojich výkonných funkcií v CMA (Lyžiarske stredisko Crans Montana). Pred vstupom do Skupiny CPI PG pán Magistretti pôsobil ako predseda Seveeast, súkromnej spoločnosti pre správu majetku vo Švajčiarsku od roku 2009 do roku 2015. Od augusta 2006 do januára 2008 bol členom výkonného výboru a riaditeľom správy majetku v Renaissance Investment Management v Moskve. Pred nástupom do spoločnosti Renaissance Investment Management pán Magistretti pracoval dva roky v UBP, kde bol členom výkonného výboru a vedúcim oddelenia privátneho bankovníctva. Pán Magistretti pracoval pre Lazard Group viac ako desať rokov ako generálny partner v Lazard Frères & Co., New York (od januára 1994 do januára 2002), výkonný riaditeľ Lazard Brothers, Londýn (od januára 2002 do februára 2004) a generálny riaditeľ Crédit Agricole Lazard Financial Products Bank, Londýn, dcérska spoločnosť spoločnosti Lazard Group (od apríla 1995 do júna 2003). Predtým pán Magistretti zastával výkonnú pozíciu v AIG Financial Products, Credit Suisse First Boston a Solomon brothers v New Yorku. Philippe bol desať rokov členom rady Fellows na Harvardskej zdravotníckej škole (1992 – 2002). Je držiteľom MBA zo IMD (Lausanne) a doktorátu v medicíne na Ženevskej univerzite (1982 – 1984) (nukleárna medicína). Je takisto členom Harvardskej lekárskej školy (1978 – 1981), získal titul doktora medicíny na Ženevskej univerzite v roku 1980 a absolvoval magisterské štúdium filozofie na Ženevskej univerzite.

### **Oliver Schlink**

#### *Výkonný člen*

Oliver Schlink je Členom predstavenstva od 28. mája 2014. Pán Schlink pracuje pre GSG Berlin viac ako desať rokov. Pán Schlink je výlučne zodpovedný za finančné oblasti (účtovníctvo, kontrola, daň, financovanie), právne, personálne oddelenie a finančné riadenie komunikácie GSG Berlin a spoluzodpovednosti s ďalšími generálnymi riaditeľmi GSG Berlin za oblasť IT a developmentu. Oliver začal svoju kariéru v KPMG v roku 1998, kde pracoval štyri roky. V roku 2001 nastúpil do Deutsche Annington (dnes Vonovia), kde pracoval takmer desať rokov, predovšetkým ako vedúci kontrolingu. V roku 2001 bol pán Schlink zodpovedný za riadenie jedného zo štyroch regiónov skupiny Deutsche Annington, ktorá zastrešovala 43 000 bytov vo Westfalsku. Pán Schlink má dva tituly v oblasti správy a inžinierstva podnikov z TU Berlin, kde v roku 1997 vyštudoval Diplom Wirtschaftsingenieur.

### **Omar Sattar**

#### *Nezávislý, nevýkonný člen*

Omar Sattar je Členom predstavenstva od 29. mája 2019. Pán Sattar je skúsený odborník na nehnuteľnosti a kvalifikovaný znalec RICS s viac ako 25-ročnou praxou. Pán Sattar pochádza zo Spojeného kráľovstva, väčšinu svojej kariéry však pracoval v regióne CEE na pozíciách ako je výkonný riaditeľ organizácie Colliers International a DTZ Zadelhoff v Českej republike, a zastával aj pozície senior riaditeľa v spoločnosti Avestus Capital Partners, aj v Orco Property Group. Pán Sattar v súčasnosti vykonáva svoju vlastnú nezávislú poradenskú činnosť v oblasti nehnuteľností a má titul BSC (Hons) z ekonomiky nehnuteľností z University of West Scotland.

### **Jonathan Lewis**

#### *Nezávislý, nevýkonný člen*

Jonathan Lewis je Členom predstavenstva od 6. decembra 2020. Je nezávislým realitným konzultantom, ktorý 40 rokov vykonával povolanie právnik, naposledy ako partner pre oblasť nehnuteľností v medzinárodnej advokátskej kancelárii CMS. Svoju kariéru začal v advokátskej kancelárii DJFreeman, kde sa stal výkonným riaditeľom. Počas svojej kariéry poskytoval vývojárom aj inštitucionálnym investorom poradenstvo o významnom vývoji administratívnych priestorov v Londýne a Spojenom kráľovstve, ako aj o akvizíciách a financovaní portfóliá. Bol zapojený do výboru pre odmeňovanie významných právnických firiem, ako aj do vykonávania riadiacich úloh. V súčasnosti je poradcom mnohých rodinných kancelárií s významnými portfóliami nehnuteľností, ako aj pôžičkového fondu. Mimo svojich obchodných záujmov je súčasťou medzinárodnej rady Izraelských dlhopisov a predsedom UK Jewish Film. Pán Lewis je absolventom Univerzity v Manchestri, kde získal titul z ekonomiky.

### **Tim Scoble**

#### *Nezávislý, nevýkonný člen*

Tim Scoble je Členom predstavenstva od 16. decembra 2021. Od augusta 2013 pôsobí ako poradca spoločnosti Apollo Management International LLP. Bol obchodným vedúcim pri viacerých akvizíciách a zúčastnil sa ako riaditeľ na viacerých správnych radách, a to vo výkonných aj nevýkonných funkciách. Za posledných 10 rokov zastával pán Scoble množstvo ďalších poradenských funkcií, okrem iného v spoločnostiach Lapithus Sarl, IBRC, Q Hotels a do konca roka 2015 pôsobil

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

7 rokov ako nevýkonný riaditeľ v spoločnosti Rank Plc. Predtým bol 4 roky generálnym riaditeľom spoločnosti GuocoLeisure Ltd., kótovanej na burze v Singapure, ktorá sa zaoberá voľnočasovými aktivitami a nehnuteľnosťami, a predtým bol generálnym riaditeľom jej prevádzkovej činnosti v Spojenom kráľovstve. Viac ako 25 rokov pôsobil v oblasti voľného času a hotelierstva v Európe, Severnej Amerike a Ázii. Pán Scoble je členom Inštitútu autorizovaných účtovníkov v Anglicku a Walese.

### **Manažment**

Sumárne profily členov Manažmentu Spoločnosti sú uvedené v nasledovnej časti:

**Martin Němeček** – generálny riaditeľ (CEO) CPI PG, ktorý bol vymenovaný do funkcie v marci 2014. Jeho sumárny životopis je uvedený vyššie - Pozri „Predstavenstvo“.

**Zdeněk Havelka** - výkonný riaditeľ CPI PG, ktorý bol vymenovaný v júni 2014. Pred vstupom do Skupiny CPI PG viedol pán Havelka Czech Property Investments ako CEO. V Czech Property Investments začal v roku 2002 ako hlavný účtovník a neskôr bol vymenovaný za hlavného finančného riaditeľa. V roku 2005 bol vymenovaný za generálneho riaditeľa (CEO) a jeho priamymi podriadenými boli riaditelia oddelení vnútorného auditu, vývoja, správy majetku, akvizícií, správy majetku a operácií. Zúčastnil sa na najvýznamnejších míľnikoch pre rast realitnej skupiny, ktorá sa už dávno rozšírila za hranice Českej republiky. Pán Havelka je absolventom Fakulty poľnohospodárstva, na Jihočeskej univerzite v Českých Budějoviciach.

**Tomáš Salajka** - riaditeľ pre akvizície, správu aktív a predaj CPI PG, ktorý bol vymenovaný do funkcie v júni 2014 bol vymenovaný. Jeho sumárny životopis je uvedený vyššie - Pozri „Predstavenstvo“.

**David Greenbaum** - hlavný finančný riaditeľ (CFO) CPI PG, ktorý bol vymenovaný do funkcie vo februári 2018. Pán Greenbaum je zodpovedný za kapitálovú štruktúru Skupiny CPI PG, externé financovanie, podnikové financie a ďalšie strategické záležitosti. Pán Greenbaum začal pracovať pre Skupinu CPI PG po tom, čo 16 rokov pracoval v banke Deutsche Bank, kde bol naposledy spoluvýkonným dlhových kapitálových trhov pre región CEEMEA. Pán Greenbaum je takisto členom výboru CPI PG pre CSR. David úspešne ukončil štúdium na Cornell Univerzite s vyznamenaním, s titulom v anglickom jazyku a literatúre.

**Pavel Měchura** - finančný riaditeľ v Skupine CPI PG, ktorý bol do funkcie vymenovaný vo februári 2018. Pavel začal svoju kariéru v KPMG v roku 2004 pred vstupom do Skupiny CPI PG ako špecialista na IFRS v roku 2010. Pavel má 11-ročnú skúsenosť s nehnuteľnosťami, z toho osem rokov s CPI PG, kde je teraz zodpovedný za účtovníctvo a výkazníctvo CPI PG, konsolidáciu, ocenenia a strategické plánovanie. Pavel vyštudoval Technickú univerzitu v Liberci s titulom v ekonomike a manažérskej informatike.

**Jan Kratina** - riaditeľ CPI Hotels, ktorý bol vymenovaný v júni 2006. Jan pôsobil viac ako 12 rokov ako výkonný riaditeľ a deväť rokov ako predseda predstavenstva CPI Hotels a má viac ako 20 rokov skúseností v oblasti hotelierstva/stravovania. Pán Kratina je v súčasnosti zodpovedný za strategický rozvoj hotelového portfólia Skupiny CPI PG vrátane identifikácie príležitostí a kľúčových projektov na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku, Rusku a Chorvátsku.

### **Možné konflikty záujmov**

Nad rámec informácií uvedených v časti „Rizikové faktory - Záujem väčšinového akcionára Skupiny CPI PG sa môže líšiť od záujmov Majiteľov dlhopisov“, neexistujú žiadne potenciálne konflikty záujmov medzi povinnosťami, ktoré majú Členovia predstavenstva voči CPI PG a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

Podľa platného luxemburského práva obchodných spoločností v prípade, ak člen Predstavenstva má priamy alebo nepriamy konflikt medzi svojimi záujmami a záujmami CPI PG akejkoľvek záležitosti, ktorú má riešiť Predstavenstvo, (i) musí bezodkladne informovať Predstavenstvo o takomto potenciálnom konflikte; (ii) musí požiadať, aby bol takýto potenciálny konflikt zaznamenaný v zápisnici z príslušného zasadnutia Predstavenstva; a (iii) nemôže sa zúčastniť na takýchto rokovaníach ani hlasovať v súvislosti s otázkou, ktorej sa dotýka konflikt dotýka.

## **10.7 Zásady správy a riadenia spoločností**

Ciele správy a riadenia spoločností Skupiny CPI PG zahŕňajú excelentnosť a transparentnosť v riadiacich kontrolách, podnikovom vykazovaní a interných postupoch, v dôsledku čoho dochádza k ochrane záujmov zainteresovaných strán Skupiny CPI PG.

Skupina CPI PG neustále skúma a implementuje najlepšie postupy odvetvia a nastavila svoje interné postupy tak, aby spĺňali medzinárodné štandardy.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Postupy správy a riadenia spoločností Skupiny CPI PG sa v zásade riadia Desiatimi zásadami správy a riadenia luxemburskej burzy cenných papierov (ďalej ako **10 pravidiel**). Okrem toho v roku 2019 schválila Skupina CPI PG Etický kódex podnikania a správania Skupiny CPI PG (*Code of Business Ethics and Conduct of the CPI PG*) (ďalej ako **Etický kódex**), ktorý spolu s novozavedenými politikami Skupiny CPI PG tvorí rámec pre správu a dodržiavanie pravidiel Skupiny CPI PG.

10 pravidiel poskytuje spoločnostiam usmernenia pri uplatňovaní pravidiel správy a riadenia spoločností a postupom času sa vyvíjali v súlade so zmenami predpisov a trhových postupov. Vychádzajú z právnych predpisoch predpisov Luxemburského veľkovejvodstva týkajúcich sa obchodných spoločností, a najmä finančných predpisov, ktoré sa vzťahujú na spoločnosti kótované na luxemburskej burze cenných papierov (a vo všeobecnosti na všetky spoločnosti kótované na burze v rámci EÚ).

### 10.8 Politiky

Skupina CPI PG aktualizovala nasledujúce politiky v rokoch 2020 a 2021:

- Finančné

Skupina CPI PG naďalej potvrdzuje svoj záväzok voči finančnej politike a úverovým ratingom.

K 31. decembru 2021 bol Čistý LTV Skupiny CPI PG 35,7 %, čo je rekordne nízka hodnota pre Skupinu CPI PG a pokles zo 40,7 % v porovnaní s rokom 2020.

Skupina úzko spolupracovala so svojimi poradcami, aby zabezpečila zachovanie finančnej politiky a úverových ratingov Skupiny CPI PG aj v čase, keď Skupina CPI PG pokračuje v selektívnom raste. Medzi aktívne zvažované stratégie patria kapitálové investície tretích strán alebo kapitálové partnerstvá na úrovni Emitenta a/alebo jeho dcérskej spoločnosti Next RE (predtým Nova RE), organická tvorba vlastného kapitálu prostredníctvom akvizícií s výraznými zľavami z reálnej hodnoty a zachovanie FFO, predaj pozemkov a vedľajších aktív a recyklácia kapitálu. Skupina CPI PG sa v budúcnosti naďalej zameriava na dosiahnutie ratingov vysokej úrovne BBB .

- Obchodná etika a konanie

Etická prax je základnou súčasťou podnikovej filozofie Skupiny CPI PG. Skupina CPI PG sa zaviazala k transparentnosti vo svojej riadiacej štruktúre, v podnikovom vykazovaní a v interných postupoch a pravidlách.

Základnou obchodnou zásadou Skupiny CPI PG je dodržiavanie platných zákonov, trhových štandardov a najlepších postupov (*best practices*) vrátane tých, ktoré sa týkajú správy a dodržiavania pravidiel spoločnosti.

- Účasť na verejnom obstarávaní a verejných súťažiach

Skupina CPI PG zaviedla politiku obstarávania s cieľom stanoviť všeobecné normy, ktorej cieľom je zabezpečiť, aby sa všetky činnosti obstarávania vykonávali nákladovo efektívnym, transparentným a nediskriminačným spôsobom a v súlade s platnými právnymi predpismi. Hlavnými zásadami sú zákonnosť, nediskriminácia, transparentnosť, nákladová efektívnosť, záväzný charakter a dôvernosť.

Skupina CPI PG dodržiava príslušné zákony o verejnom obstarávaní a verejných súťažiach. Skupina CPI PG má politiku nulovej tolerancie voči akýmkoľvek nezákonným alebo neetickým postupom týkajúcim sa verejného obstarávania a verejných súťaží vrátane úplatkárstva, korupcie a podvodov.

- Zákaz korupcie, úplatkárstva a podvodov

Skupina CPI PG netoleruje korupciu, úplatkárstvo ani podvody a dodržiava všetky platné zákony o boji proti korupcii, úplatkárstvu a boji proti podvodom (vrátane zákona Spojeného kráľovstva o úplatkárstve z roku 2010 – *UK Bribery Act of 2010* a zákona USA o korupčných praktikách v zahraničí z roku 1977 – *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977*).

- Legalizácia príjmov z trestnej činnosti a financovaniu terorizmu

Obchodné činnosti Skupiny CPI PG sa vykonávajú v súlade s platnými právnymi predpismi o zákaze a prevencii legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu. Okrem toho Skupina CPI PG zaviedla opatrenia na zabránenie zneužívania svojich služieb na legalizáciu príjmov z trestnej činnosti a financovanie terorizmu.

- Medzinárodné sankcie a kontroly vývozu

Skupina CPI PG dodržiava platné právne predpisy Európskej únie, Spojených štátov amerických, Spojeného kráľovstva a iných krajín, ktoré sa môžu uplatňovať v súvislosti s dovozom a vývozom tovaru, služieb, softvéru a technológií,

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

zahraničnými ekonomickými a obchodnými sankciami, kontrolami vývozu, embargami a medzinárodným bojkotom akéhokoľvek druhu.

- Oznamovanie protispoločenskej činnosti (*whistle-blowing*)

Skupina CPI PG nabáda svojich zamestnancov, agentov a členov vedenia, ako aj akcionárov, investorov, zákazníkov a iných obchodných partnerov a zainteresované strany, aby vyjadrili akékoľvek obavy v súvislosti s porušovaním platných zákonov, etického kódexu, interných pravidiel Skupiny CPI PG alebo akýchkoľvek iných nezákonných alebo neetických záležitostí. Všetky správy vypracované v dobrej viere sú dôverné a Skupina CPI PG zaviedla postupy nezávislého vyšetrovania akýchkoľvek oznámených nezrovnalostí. Začiatkom roka 2022 Skupina CPI PG aktualizovala zásady oznamovania nekalých praktík s cieľom dosiahnuť súlad s novou smernicou EÚ o oznamovateľoch protispoločenskej činnosti.

- Nelegálne využívanie dôverných informácií (*insider trading*)

Skupina CPI PG dodržiava platné právne predpisy o zákaze nelegálneho využívania dôverných informácií. Ani Skupina CPI PG, ani jej zástupcovia nesmú obchodovať s akciami alebo inými cennými papiermi žiadnej spoločnosti, či už priamo alebo nepriamo, alebo prostredníctvom inej osoby, pokiaľ tieto informácie týkajúce sa takejto spoločnosti neboli zverejnené, a nesmú zverejňovať takéto informácie, okrem informácií týkajúcich sa bežného výkonu podnikania.

Okrem toho sa akékoľvek dôverné informácie v rámci Skupiny CPI PG poskytujú iným zástupcom len na základe nevyhnutnosti. Od každého zástupcu sa vyžaduje, aby dbal na to, aby tieto informácie boli chránené pred nepotrebným alebo neúmyselným zverejnením vrátane likvidácie dokumentov obsahujúcich takéto informácie.

- Kódex správania pre nájomcov

Skupina CPI PG sa snaží vybudovať partnerstvo so všetkými subjektmi, ktoré užívajú priestory vlastnené Skupinou CPI PG (ďalej len **Nájomcovia**), a zabezpečiť, aby fungovali spôsobom, ktorý je v súlade s hodnotami Skupiny CPI PG vrátane etických, sociálnych a environmentálnych aspektov.

Skupina CPI PG vyžaduje, aby všetci nájomcovia dodržiavali platné zákony, ako aj mali platné a udržiavali platné všetky požadované povolenia na vykonávanie svojich obchodných činností.

- Kódex správania pre dodávateľov

Skupina CPI PG očakáva, že dodávatelia budú spĺňať rovnaké etické, sociálne a environmentálne normy ako Skupina CPI PG. Dodržiavanie týchto noriem sa monitoruje prostredníctvom návštev na mieste a pravidelných preskúmaní dodávateľov.

- Ľudský kapitál a zamestnanosť

Skupina CPI PG oceňuje rozmanitosť na pracovisku a snaží sa zabezpečiť rozmanité a inkluzívne prostredie pre všetkých svojich zamestnancov. Skupina CPI PG zároveň prísne zakazuje nezákonnú diskrimináciu alebo obťažovanie na pracovisku a zachováva politiky určené na podporu rozmanitosti na pracovisku.

- Životné prostredie a sociálna zodpovednosť spoločností

Stratégia udržateľnosti Skupiny CPI PG poskytuje informácie o všetkých aspektoch riadenia a operácií Skupiny CPI PG a Skupina CPI PG integruje sociálnu zodpovednosť spoločností (ďalej ako **SZS**) a environmentálne faktory do procesu rozhodovania spoločnosti, ochraňuje záujmy všetkých zainteresovaných strán, akcionárov, majiteľov dlhopisov, veriteľov, nájomcov, zamestnancov, dodávateľov, komunity a miestne orgány. Skupina CPI PG je odhodlaná vytvoriť súbor kľúčových environmentálnych ukazovateľov výkonnosti, ktoré zahŕňajú: spotrebu energie, emisie skleníkových plynov, spotrebu vody a úroveň dosiahnutých osvedčení udržateľnosti.

Predstavenstvo vytvorilo Výbor pre sociálnu zodpovednosť podnikov, ktorý sa zameriava na dohľad nad udržateľnosťou, environmentálnou, sociálnou zodpovednosťou podnikov, zeleným financovaním a otázkami dodržiavania pravidiel pre Skupinu CPI PG.

Hlavné zásady udržateľnosti Skupiny CPI PG sú:

- Podporovať udržateľný prístup k rozvoju a správe nehnuteľností;
- Prispievať k ochrane životného prostredia a rozvoju miestnych komunit, v ktorých pôsobí Skupina CPI PG;
- Presadzovať udržateľný obchodný model, ktorý umožňuje Skupine CPI PG dosiahnuť svoje obchodné ciele bez toho, aby sa nadmerne zaťažilo životné prostredie;



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- Aktívne riadiť aktíva Skupiny CPI PG s cieľom neustále zlepšovať environmentálne správanie, kvalitu a odolnosť; a
- Podporovať proaktívne prispieť všetkých zamestnancov, nájomcov, zákazníkov a zainteresovaných strán Skupiny CPI PG k splneniu environmentálnych cieľov Skupiny CPI PG.

Skupina CPI PG schvaľuje všetkých 17 Cieľov udržateľného rozvoja (*17 Sustainable Development Goals*), ako ich definovala OSN na obdobie rokov 2015 – 2030, ako aj Parížsku dohodu z roku 2015 v rámci Rámcového dohovoru OSN o zmene klímy. Skupina CPI PG prispieva k plneniu cieľov trvalo udržateľného rozvoja vo všetkých svojich činnostiach. Skupina CPI PG si určila prioritné ciele, ku ktorým chce priradiť kľúčový a rastúci význam: dobré zdravie a blahobyť; cenovo dostupná a čistá energia; dôstojná práca a hospodársky rast; priemysel, inovácie a infraštruktúra; udržateľné mestá a spoločnosti; a opatrenia v oblasti klímy a život na pevnine.

Skupina CPI PG stanovila výkonnostné ciele pre svoju produkciu skleníkových plynov a spotrebu vody do konca roka 2030 a zvýšila úroveň ambícií svojho cieľa vo vzťahu k intenzite skleníkových plynov, aby bol v súlade s cieľmi Parížskej dohody z marca 2021. Skupina CPI PG si tiež stanovila cieľ prejsť do roku 2024 na 100 % nákupu energie z obnoviteľných zdrojov.

Skupina CPI PG investuje aj do ekologických budov, ekologických kapitálových výdavkov na zlepšenie energetickej účinnosti a ekologickej mobility. Cieľom Skupiny CPI PG je postupne zvyšovať podiel zelených a certifikovaných budov vo svojom portfóliu a využívať systémy environmentálneho osvedčovania na overenie hodnoty udržateľnosti kľúčových aktív.

Skupina CPI PG má tiež nepretržitý dialóg so všetkými zainteresovanými stranami a je zapojená do širokej škály komunitných iniciatív zameraných na aktívne zapojenie sa a charitatívnych činností. Na túto skutočnosť dohliada a riadi Predstavenstvo. Činnosti zainteresovaných strán zahŕňajú udržiavanie silných vzťahov a aktívny dialóg s nájomcami, zamestnancami, investormi, miestnymi spoločnosťami, vládami a miestnymi orgánmi a účasť v pracovných skupinách na úrovni priemyslu, ako je napríklad Česká rada pre ekologické budovy.

Začiatkom roku 2021 Skupina CPI PG prijala dve nasledujúce politiky:

- Rozmanitosť a nediskriminácia

Skupina CPI PG je odhodlaná vytvoriť prostredie rešpektu a váženosti si individuálnych rozdielov, v ktorom sa nenachádza priama alebo nepriama diskriminácia, obťažovanie, odvetné správanie a/alebo sexuálne útoky. Skupina CPI PG odmieta akúkoľvek formu diskriminácie a obťažovania na základe pohlavia, sexuálnej orientácie, rasy, pohlavia alebo rodovej identity alebo prejavu, farby, vierovyznania, náboženstva, veku, národného pôvodu, etnickej príslušnosti, zdravotného postihnutia, pôvodu, veteránstva alebo vojenského stavu, tehotenstva, genetickej informácie, rodinného stavu, štátnej príslušnosti, filozofického, náboženského alebo politického presvedčenia, bohatstva, sociálneho pozadia, zdravotného stavu a akéhokoľvek iného charakteristického znaku chráneného zákonom. Žiadna takáto diskriminácia nie je tolerovaná.

- Politická účasť, lobovanie a verejná politika

Skupina CPI PG má politickú neutralitu a nepodporuje žiadne politické skupiny, strany ani aktivity prostredníctvom darov alebo inak, dokonca ani vtedy, ak to umožňujú platné zákony. Skupina CPI PG tiež rešpektuje slobodu politickej účasti zástupcov a nabáda svojich zástupcov, aby sa zapájali do občianskych záležitostí a zúčastňovali sa na politickom procese. Týmto spôsobom môže Skupina CPI PG podporovať dobré občianstvo a významne prispievať k svojim komunitám. Akákoľvek politická činnosť vo vlastnom mene zástupcu sa však musí vykonávať striktné v individuálnej a súkromnej funkcii, nie v mene Skupiny CPI PG, prísne vo voľnom čase zástupcu a nesmie byť škodlivá pre dobré meno Skupiny CPI PG.

### 10.9 Riadenie rizík

Manažment sa domnieva, že hlavné riziká, ktorým je vystavená Skupina CPI PG, sa týkajú nehnuteľností a financií. Celkový prístup Skupiny CPI PG k riziku je konzervatívny. Existujú vlastné riziká, ktoré sú určené povahou podnikania, ako sú výkyvy v hodnote aktív, voľných pracovných miest, volatilita trhového nájomného alebo riziká spojené s rozvojovými činnosťami. Kľúčové riziká sa posudzujú podľa poradia expozície na základe pravdepodobnosti a rozsahu a sú intenzívne riadené. Analýza citlivosti na tieto kľúčové riziká sa vykonáva na úrovni Skupiny CPI PG.

Manažment považuje riziká refinancovania za obmedzené. Riziká možných porušení úverových dohôd sa riadia prostredníctvom konzervatívnej politiky financovania a úzkeho preskúmania ukazovateľov súladu.

Skupina CPI PG má zavedené interné systémy riadenia a kontroly rizík. Kľúčovými prvkami systémov vnútornej kontroly sú: štruktúra riadenia určená na umožnenie účinného rozhodovania; pravidelné revízie kľúčových ukazovateľov výkonnosti,

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

ako sú tržby retailových nájomcov, voľné miesta, výber nájomného, nedoplatky a pochybní dlžníci, a preskúmanie výkonnosti v porovnaní s rozpočtami; a funkcie vnútorného auditu a kontroly nákladov. Prísne postupy sa dodržiavajú aj pri pravidelnej tvorbe štvrtročných a ročných údajov na základe prijatých politík. Existujú jasne definované usmernenia a limity schvaľovania kapitálových a prevádzkových výdavkov a iných kľúčových obchodných transakcií a rozhodnutí. Systém podávania správ o vnútornom riadení je určený na identifikáciu výkyvov v hodnote investícií, príjmov a výdavkov. Kapitálové projekty, hlavné zmluvy a akvizície obchodného vlastníctva sa podrobne skúmajú a v prípade potreby schvaľuje Predstavenstvo.

Skupina CPI PG využíva elektronické spracovanie údajov v rámci automatizovaných informačných systémov. Existujú off-site záložné opatrenia údajov a opatrenia na obnovu.

### 10.10 Súdne spory

Okrem nižšie uvedených prípadov počas 12 mesiacov pred dátumom vyhotovenia tohto Základného prospektu neexistovali žiadne vládne, súdne alebo arbitrážne konania (vrátane akýchkoľvek prebiehajúcich alebo hroziacich konaní, o ktorých Emitent vie), ktoré by mohli mať alebo v nedávnej minulosti mali významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť spoločnosti CPI PG alebo Skupiny CPI PG.

#### *Spor Kingstown v Luxembursku*

Spoločnosť CPI PG dostala 20. januára 2015 predvolanie obsahujúce žalobu troch spoločností, konkrétne Kingston Partners Master Ltd. z Kajmanských ostrovov, Kingston Partners II, LP zo štátu Delaware a Ktown LP zo štátu Delaware (ďalej spoločne ako **Kingstown**), tvrdiacich, že sú jedným z akcionárov spoločnosti CPI FIM SA., podanej na súde *Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg* (ďalej ako **Súd**). Žaloba sa snaží uznať za vinných spoločnosť CPI PG spolu so spoločnosťou CPI FIM SA a niektorých členov predstavenstva spoločnosti CPI FIM SA, a to spoločne a nerozdielne zodpovedajúcich za zaplatenie náhrady škody vo výške 14,5 mil. EUR a za morálnu ujmu vo výške 5 mil. EUR. Podľa tvrdenia Kingstown nárokováná škoda okrem iného vznikla v dôsledku údajného porušenia práv menšinových akcionárov spoločnosti CPI FIM SA. Podľa najlepšieho vedomia Emitenta Kingstown v danom čase nebola akcionárom spoločnosti CPI PG, a preto bez akéhokoľvek predpokladu týkajúceho sa možného porušenia je Emitent presvedčený, že nemôže byť zodpovedný za porušenie práv akcionárov iného subjektu.

Manažment Skupiny CPI PG prijíma všetky dostupné právne kroky proti týmto tvrdeniam s cieľom chrániť jej korporátne záujmy, ako aj záujmy jej akcionárov. Strany žalované spoločnosťou Kingstown preto vzniesli námietku *exceptio judicatum solvi*, ktorá spočíva v tom, že subjekt, ktorý začal konanie a ktorý nemá bydlisko v Európskej únii alebo v štáte, ktorý nie je členským štátom Rady Európy, je povinný zaplatiť súdnu zálohu na pokrytie súdnych trov a konania na náhradu škody. Dňa 19. februára 2016 Súd vydal rozsudok, podľa ktorého musel každý žalobca zložiť súdnu zálohu v celkovej výške 90 000 EUR v „*Caisse de Consignation*“ v Luxemburgu, aby mohol pokračovať v konaní. Spoločnosť Kingstown zaplatila zálohu v januári 2017 a súdny spor, ktorý je v súčasnosti v procesnom štádiu, prebieha. Právni poradcovia spoločnosti Kingstown podali dodatočné podanie s cieľom zvýšiť sumu údajnej škody na 157 mil. EUR. Emitent je naďalej presvedčený, že daný nárok je neopodstatnený.

Dňa 21. júna 2019 bol spoločnosti CPI PG doručený rozsudok prvého stupňa, v ktorom sa uvádza, že žaloba pôvodne podaná spoločnosťou Kingstown v roku 2015 voči spoločnosti CPI PG je neplatná. Súd zamietol žalobu proti spoločnosti CPI PG, pretože nárok nebol dostatočne špecifikovaný („*libellé obscur*“). Konkrétne spoločnosť Kingstown neodôvodnila ani nevysvetlila podstatu svojho nároku voči spoločnosti CPI PG a nepreukázala, akým spôsobom sa spoločnosť CPI PG dopustila akéhokoľvek pochybenia.

V decembri 2020 Súd vyhlásil, že neprípustnosť žaloby voči spoločnosti CPI PG a niektorým ďalším žalovaným nevedla k neprípustnosti súdneho sporu voči spoločnosti CPI FIM SA, dcérskej spoločnosti CPI PG a ostatným žalovaným. Spoločnosť CPI FIM SA a ostatní žalovaní mali predložiť svoje písomné podania v prvej polovici roku 2021. Niektorí žalovaní sa rozhodli odvolať proti tomuto rozsudku, ktorým Súd vyhlásil predmetnú žalobu za prípustnú vo vzťahu k spoločnosti CPI FIM SA. Očakáva sa, že rozhodnutie o odvolaní nebude vydané skôr ako v druhom štvrtroku 2022.

#### *Spor Kingstown v Spojených štátoch amerických*

Dňa 10. apríla 2019 podala skupina spoločností Kingstown, Investhold LTD a Verali Limited (ďalej spoločne ako **Žalobcovia Kingstown**) žalobu na okresnom súde Spojených štátov amerických v južnom okrese New York (ďalej ako **Súd NY**) okrem iného proti spoločnosti CPI PG a pánovi Radovanovi Vítkovi (ďalej spolu ako **Žalovaní CPI**). Súčasťou žaloby vznesenej Žalobcami Kingstown vo vzťahu k spoločnosti CPI PG sú aj údajné porušenia amerického zákona *Racketeer Influenced and Corrupt Organizations Act* (ďalej ako **RICO**).

Emitent sa domnieva, že nároky sú neopodstatnené a boli navrhnuté tak, aby vyvolali negatívnu mediálnu pozornosť na Skupinu CPI PG a vynútili si neprimerané vyrovnanie. Newyorské súdne konanie a podobné pokusy Žalobcov Kingstown poškodiť povest' Skupiny CPI PG a pána Vítku nemali vôbec žiadny vplyv na obchodnú činnosť Skupiny CPI PG.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Žalovaní CPI podali 10. septembra 2019 návrh na zamietnutie žaloby na Súd NY. Žalobcovia Kingstown podali 22. novembra 2019 na Súde NY zmenenú a doplnenú žalobu. Zmenená a doplnená žaloba pridáva nových žalovaných, ktorí nie sú z USA, a jednoducho pokračuje v nepravdivej kampani proti spoločnosti CPI PG a pánovi Vítkovi. Zmenená a doplnená žaloba nijako neodstraňuje závažné nedostatky jurisdikcie a nedostatky v odôvodnení pôvodnej žaloby.

Žalovaní CPI podali 14. februára 2020 návrh na zamietnutie zmenenej a doplnenej žaloby. Argumenty predložené v návrhu sú podobné argumentom, ktoré predložili Žalovaní CPI v septembri 2019, a sú ďalej spresnené vzhľadom na nové tvrdenia:

- (i) Žalobcom Kingstown sa nepodarilo odôvodniť aplikovateľnosť zákona RICO mimo Spojených štátov;
- (ii) Súd NY nemá súdnu právomoc nad Žalovanými CPI;
- (iii) Údajné nároky Žalobcov Kingstown v súvislosti so zákonom RICO sú premlčané podľa 4-ročnej premlčacej doby uvedenej v zákone RICO;
- (iv) Súd NY je nevhodným subjektom na riešenie sporu, keďže okrem iného Kingstown začal v januári 2015 takmer rovnaké konanie v Luxembursku, ktoré ešte stále prebieha proti niektorým Žalovaným CPI, a
- (v) Žalobcovia Kingstown aj napriek všetkému nedokázali primerane špecifikovať svoj nárok voči Žalovaným CPI.

Dňa 4. septembra 2020 Súd NY vyhovel návrhom Žalovaných CPI na zamietnutie žaloby. Súd NY rozhodol, že vec by sa mala odložiť až do vyriešenia existujúceho konania v Luxemburgu. Súd NY tiež rozhodol, že Luxembursko by bolo vhodnejším subjektom pre súdny spor a že právny systém Luxemburského veľkovojsvodstva je dostatočne primeraný na to, aby umožnil riešenie nárokov Žalobcov Kingstown.

Žalobcovia Kingstown podali 2. októbra 2020 odvolanie proti rozhodnutiu o zamietnutí žaloby na druhý obvodný odvolací súd (*Second Circuit Court of Appeals*). Odvolanie Žalobcov Kingstown sa obmedzilo na zistenie určitých údajných chýb, ktoré daný okresný súd urobil pri prijatí rozhodnutia a Žalobcovia Kingstown tak neboli schopní predložiť nové skutočnosti alebo argumenty, ktoré predtým neboli predložené na okresnom súde.

Pojednávanie o odvolaní sa konalo 10. decembra 2021 a rozhodnutie o odvolaní sa očakáva v priebehu niekoľkých mesiacov. Skupina CPI PG je presvedčená, že jej pozícia v odvolacom konaní je silná vzhľadom na vysokú mieru rešpektu, ktorý musí druhý obvodný súd podľa zákona priznať rozhodnutiu okresného súdu.

Dňa 3. júna 2020 spoločnosť Kingstown podala ďalšiu žalobu proti Skupine CPI PG a pánovi Radovanovi Vítkovi na štátnom súde v New Yorku, pričom tvrdila, že došlo k jej ohováraniu prostredníctvom mediálnych správ Skupiny CPI PG vydaných v apríli 2019 a ďalších vyhlásení týkajúcich sa prvého amerického súdneho konania Kingstown (ďalej ako **Žaloba za ohováranie**).

Dňa 18. septembra 2020 Skupina CPI PG pristúpila k zamietnutiu Žaloby za ohováranie, pričom tvrdila, že v New Yorku nepodlieha osobnej súdnej právomoci a že údajné ohovárajúce vyhlásenia neboli žalovateľné podľa newyorského práva.

Súd štátu New York 6. apríla 2021 zamietol Žalobu na ohováranie v celom rozsahu. Dňa 6. mája 2021 sa spoločnosť Kingstown odvolala proti zamietnutiu. Ústne pojednávanie o odvolaní bolo naplánované na 14. apríla 2022 a rozhodnutie o odvolaní môže trvať niekoľko mesiacov až rok.

Spoločnosť nezúčtovala žiadne rezervy v súvislosti s ktorýmkoľvek sporom so spoločnosťou Kingstown.

### ***Spory týkajúce sa opčných listov vydaných spoločnosťou CPI FIM SA***

Dcérsku spoločnosť Skupiny CPI PG, spoločnosť CPI FIM SA žalovali držiteľia opčných listov vydaných spoločnosťou CPI FIM SA a registrovaných pod kódom ISIN XS0290764728. Prvá skupina držiteľov opčných listov podala žalobu na približne 1,2 mil. EUR v súvislosti s oznámením o zmene kontroly uverejneným zo strany spoločnosti CPI FIM SA, ktoré sa uskutočnilo 8. júna 2016. Druhá skupina držiteľov opčných listov žalovala spoločnosť CPI FIM SA o približne 1 mil. EUR v súvislosti s údajnou zmenou kontroly, ku ktorej údajne došlo v roku 2013. Tieto konania prebiehajú.

V súlade s rozsudkom Obchodného súdu v Paríži z 26. októbra 2015, ktorý sa týkal ukončenia programu záruk spoločnosti CPI FIM SA, budú záväzky, ktoré boli prijaté do programu záruk, ale ktoré sú podmienené alebo neuplatnené (ako napríklad neuplatnené bankové záruky, podmienené pohľadávky držiteľov opčných listov z roku 2014 registrovaných pod kódom ISIN XS0290764728 za predpokladu, že boli prijaté do programu záruk), zaplatené v súlade s ich zmluvnými podmienkami. Záväzky z obdobia pred prijatím do programu záruk, ktoré neboli prijaté do programu záruk spoločnosti CPI FIM SA, nebudú vymáhateľné. V súvislosti s touto zmenou kontroly by sa tak mohli zohľadniť len nároky držiteľov opčných listov z roku 2014, ktorých potenciálne nároky boli prijaté do plánu záruk spoločnosti CPI FIM SA. Nároky držiteľov opčných listov z roku 2014, ktoré neboli prijaté do programu záruk spoločnosti CPI FIM SA, nebudú voči CPI FIM SA vymáhateľné. Podľa najlepšieho vedomia Skupiny CPI PG žiadny z držiteľov opčných listov z roku 2014, ktorí žalovali spoločnosť CPI FIM SA, neprihlásil svoje nároky súvisiace s opčnými listami z roku 2014 do programu záruk spoločnosti CPI FIM SA.

### *Vitericon*

Dňa 15. marca 2019 bolo spoločnosti CPI PG doručené predvolanie zo súdu v Berlíne. Spoločnosť CPI PG žaluje správcu konkurznej podstaty jej bývalej dcérskej spoločnosti. Správca konkurznej podstaty žaluje o neplatnosť vyrovnania vnútrogrupinového dlhu od roku 2013 a od spoločnosti CPI PG požaduje úhradu vo výške 10,4 mil. EUR. Súd prvého stupňa žalobu zamietol a rozhodol v prospech Spoločnosti. Žalobca podal proti rozhodnutiu odvolanie. Prebieha výmena písomných podaní týkajúcich sa odvolania, pričom súdne pojednávanie zatiaľ nebolo vytýčené.

### *Next RE (predtým Nova RE)*

Dňa 30. októbra 2020 spoločnosť Sorgente Group Italia S.r.l. (ďalej ako **SGI**) oznámila spoločnosti Next RE predvolanie (ďalej ako **Konanie**), v ktorom spoločnosť SGI napadla a požiadala súd v Ríme, aby okrem iného vyhlásila neplatnosť uznesenia o schválení zvýšenia základného imania, ktoré predstavenstvo spoločnosti Next RE prijalo 29. októbra 2020 (ďalej ako **Uznesenie o zvýšení základného imania**) za údajné porušenie určitých pravidiel regulujúcich základné imanie. Vzhľadom na to, že nie je možné vyhlásiť neplatnosť Uznesenia o zvýšení základného imania, je pravdepodobné, že spoločnosť SGI by mohla „zmeniť“ svoje pôvodné nároky ohľadom neplatnosti Uznesenia o zvýšení základného imania na nárok na náhradu škody voči spoločnosti Next RE (predtým Nova RE). Na prvom pojednávaní konanom dňa 9. marca 2021 sudca udelil účastníkom konania podmienky na podanie podaní na obhajobu a Konanie sa odložilo na pojednávanie dňa 12. októbra 2021 s cieľom posúdiť prípustnosť a relevantnosť žiadostí formulovaných stranami s informáciami k obhajobe. Na poslednom pojednávaní, ktoré sa konalo 12. októbra 2021, sudca po oboznámení sa so žiadosťou oboch strán odročil vec na pojednávanie na objasnenie záverov, ktoré bolo stanovené na 20. septembra 2022.

### *CPI Tor di Valle a mesto Rím*

Dňa 8. júla 2021 spoločnosť CPI TOR di VALLE S.p.A., ktorú nepriamo vlastní a je plne konsolidovaná dcérska spoločnosť spoločnosti CPI PG (ďalej ako **CPI Tor di Valle**) kúpila mestskú oblasť (ďalej ako **Oblasť**) od spoločnosti Eurnova S.p.A. (ďalej len **Eurnova**) za účelom výstavby nového štadióna talianskeho futbalového klubu AS Roma v Ríme, ako aj obchodného parku v súlade s verejnými postupmi v oblasti územného plánovania mestskej rady v Ríme.

Po vyhlásení futbalového klubu AS Roma, na základe ktorého už tento klub nemal záujem o štadión v oblasti Tor di Valle, mestská rada v Ríme dňa 21. júla 2021 zrušila status verejného záujmu projektu výstavby štadióna v oblasti Tor di Valle (ďalej len **Rozhodnutie o zrušení**) a ukončila verejný postup v oblasti územného plánovania, a preto zabránila, aby tento developerský projekt pokračoval.

Dňa 27. októbra 2021 spoločnosť CPI Tor di Valle podala žalobu proti mestu Rím na príslušnom správnom súde. Spoločnosť CPI Tor di Valle v tejto žalobe žiadala súd o (i) zrušenie Rozhodnutia o zrušení a (ii) určenie práva spoločnosti CPI Tor di Valle na náhradu škody v súvislosti s Rozhodnutím o zrušení (v súvislosti so vzniknutou škodou a ušlým ziskom v rozsahu od 235 mil. EUR do 260 mil. EUR).

Podľa externých právnych poradcov spoločnosti CPI Tor di Valle je žaloba spoločnosti CPI Tor di Valle opodstatnená, pretože Rozhodnutie o zrušení narušilo legitímne očakávania spoločnosti CPI Tor di Valle.

Dňa 20. decembra 2021 mesto Rím napadlo žalobu podanú spoločnosťou CPI Tor di Valle a navyše podalo žalobu na náhradu škody voči spoločnosti Eurnova, futbalovému klubu AS Roma a spoločnosti CPI Tor di Valle, a to spoločne a nerozdielne, alebo samostatne na pomernom základe s tvrdením, že mestu vznikla škoda vo výške 311 mil. EUR (takéto nároky na náhradu škody zahŕňali poškodenie dobrého mena, škody za plytvanie administratívnej činnosti a škody spôsobené nevykonaním prác vo verejnom záujme spojených s developerským projektom).

Podľa externých právnych poradcov spoločnosti CPI Tor di Valle v právnej žalobe, ktorú podalo mesto Rím proti spoločnosti CPI Tor di Valle (i) nebolo uvedené žiadne konanie právne pripísateľné spoločnosti CPI Tor di Valle v súvislosti s nárokovanou škodou zo strany mesta Rím; (ii) nebolo zohľadnené to, že možné škodové udalosti (ak nejaké) nastali pred nadobudnutím Oblasť od spoločnosti CPI Tor di Valle; a (iii) nebolo zohľadnené, že spoločnosť CPI Tor di Valle nikdy nenadobudla formálne postavenie navrhovateľa (a preto nevedla verejné konanie územného plánovania).

Podľa externých právnych poradcov spoločnosti CPI Tor di Valle je preto žaloba mesta Rím voči spoločnosti CPI Tor di Valle neopodstatnená.

### **Kapitálové výdavky a výdavky na výstavbu**

Skupina CPI PG má k 31. decembru 2021 zazmluvnené kapitálové záväzky v celkovej výške 42,8 mil. EUR v súvislosti s kapitálovými výdavkami, čo predstavuje pokles z 52,4 mil. EUR k 31. decembru 2020.

### **Poistenie**

Skupina CPI PG poisťuje všetky svoje nehnuteľnosti generujúce príjmy, a to poistením nehnuteľností proti všetkým rizikám pri nákladoch na obnovu, prerušení prevádzky (príjmy za 24 mesiacov) a poistením zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám. Nehnuteľnosti vo výstavbe sú poistené proti všetkým rizikám. Poistenie je uzatvorené u renomovaných medzinárodných firiem ako Kooperativa a HDI Global SE.

### **10.11 Zamestnanci**

K 31. decembru 2021 mala Skupina CPI PG 3 485 zamestnancov na plný úväzok (vrátane zmlúv na dobu určitú) v porovnaní s 3 318 zamestnancami k 31. decembru 2020 a s 4 353 zamestnancami k 31. decembru 2019. Všetci títo zamestnanci sa podieľajú na hlavnej obchodnej činnosti Skupiny CPI PG.

K 31. decembru 2021 tvorilo 52 % zamestnancov na plný úväzok (vrátane zmlúv na dobu určitú) žien a 48 % mužov. Rozdelenie zamestnancov vo vyšších riadiacich funkciách (definovaných ako zamestnanci zodpovední za plánovanie, riadenie alebo kontrolu činností v jednotlivých krajinách pôsobenia Skupiny CPI PG) je rozdelené podľa pohlavia na 58,1 % mužov a 41,9 % žien. K 31. decembru 2021 bolo 32,2 % zamestnancov Skupiny CPI PG mladších ako 30 rokov a 47,3 % bolo vo veku od 30-50 rokov a 20,5 % bolo vo veku nad 50 rokov.

Okrem toho Skupina CPI PG poskytuje zariadenia pre svojich zamestnancov s osobitnými potrebami. K 31. decembru 2021 Skupina CPI PG zamestnávala celkovo 52 osôb so zdravotným postihnutím, čo predstavuje 1,5 % celkovej pracovnej sily.

### **10.12 Nedávny vývoj v prvom polroku 2022**

Emitent v tejto osobitnej sekcii Základného prospektu nižšie uvádza informácie o Skupine CPI PG reflektujúce vývoj v období od 1. januára 2022 (t.j. obdobie od poslednej auditovanej účtovnej závierky CPI PG) do 30. júna 2022, ktorý vo všeobecnosti (pokiaľ nie je uvedené inak) nie je zahrnutý vo zvyšnej časti 10 tohto Základného prospektu.

Medzi najdôležitejšie skutočnosti v prvej polovici roka 2022 patria:

- Portfólio nehnuteľností spoločnosti CPI PG sa zvýšilo na 20,9 mld. EUR (oproti 13,1 mld. EUR na konci roka 2021), keďže Skupina CPI PG skonsolidovala portfóliá nehnuteľností spoločností IMMOFINANZ (5,4 mld. EUR) a S IMMO AG (3,1 mld. EUR). Celková hodnota aktív dosiahla 23,7 mld. EUR. EPRA NRV (NAV) (čistá hodnota aktív) vzrástla o 21 % na 8,5 mld. EUR.
- Čistý príjem z prenájmu sa zvýšil na 263 mil. EUR (oproti 175 mil. EUR za 1. polrok 2021) a čistý obchodný výnos vzrástol na 276 mil. EUR vďaka akvizíciám, 7,7 %-nému porovnateľnému nárastu hrubého príjmu z prenájmu a stabilnej obsadenosti na úrovni 93,4 %.
- Hotely vykázali čistý zisk vo výške 8 mil. EUR (oproti strate vo výške 4 mil. EUR v 1. polroku 2021), odrážajúc postupné obnovenie cestovného ruchu po koronavíruse a efektívne riadenie nákladov spoločnosti CPI PG ako vlastníka - prevádzkovateľa.
- Konsolidovaná upravená EBITDA dosiahla 261 mil. EUR (+52 % oproti 1. polroku 2021), zatiaľ čo FFO predstavoval 171 mil. EUR (+32 % oproti 1. polroku 2021).
- Vzhľadom na načasovanie akvizícií spoločnosti CPI PG sa Čistý LTV zvýšil na 44,8 %, čo je na hornej hranici cieľového rozpätia finančnej politiky Skupiny CPI PG. Očakáva sa, že Čistý LTV dočasne dosiahne najvyššiu hodnotu v treťom štvrtroku, po ktorom bude nasledovať prudké zníženie v nasledujúcich štvrtrokoch, keď Skupina CPI PG zrealizuje program predaja v hodnote viac ako 2 mld. EUR.
- Celková likvidita predstavovala 2,5 mld. EUR vrátane nevyčerpaných revolvingových úverov vo výške 915 mil. EUR, z ktorých väčšina je splatná začiatkom roka 2026.
- Nezaťažené aktíva sa znížili na 55 % (oproti 70 % na konci roka 2021), odrážajúc vysoký podiel zabezpečeného

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

dlhu v spoločnostiach IMMOFINANZ a S IMMO AG. Spoločnosť CPI PG bude naďalej pozorne sledovať mieru nezaťažených aktív, pričom očakáva, že zabezpečený dlh splatí, keď sa nezabezpečené ceny stanú atraktívnymi.

- Pomer čistého úrokového krytia dosiahol výšku 3,5 násobku. Skupina PI PG má nízkonákladový profil dlhu s dlhou dobou splatnosti a vysoký stupeň indexácie v našich nájomných zmluvách (viac ako 90 %), čo by malo podporiť pomer úrokového krytia v budúcnosti, najmä keď sa dosiahnu ciele znižovania zadlženosti.

### ***Významné udalosti po 30. júni***

#### *Povinná ponuka na prevzatie spoločnosti S IMMO AG*

Dňa 15. júla 2022 spoločnosť CPI PG zverejnila povinnú ponuku pre spoločnosť S IMMO AG. Po ukončení počiatočného obdobia na prijatie ponuky dňa 12. augusta 2022, spoločnosť CPI PG kúpila ďalší 36,66 %-ný podiel, čím sa celkový podiel akcií zvýšil na 79,20 % (priamo a nepriamo prostredníctvom spoločnosti IMMOFINANZ). Dodatočné obdobie na prijatie ponuky sa skončí 18. novembra 2022. Ponuková cena predstavuje zľavu vo výške 19 % z účtovnej hodnoty.

#### *Financovanie a predĺženie preklenutia*

V rokoch 2021 a 2022 spoločnosť CIPG podpísala zmluvy o 2-ročných preklenovacích úveroch vo výške 3,75 mld. EUR na akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG. Celkovo sa na akvizície vynaložilo 3,4 mld. EUR, ktoré boli financované z vlastného kapitálu, hotovosťou a čerpaním preklenovacích úverov vo výške 2,5 mld. EUR. Približne 900 mil. EUR z preklenovacích úverov už bolo splatených, pričom v súčasnosti zostáva nesplatených 1,6 mld. EUR.

Dňa 31. augusta 2022 Skupina CPI PG podpísala zmluvu o úvere, na základe ktorej sa predĺžila splatnosť všetkých preklenovacích úverov do prvej polovice roka 2025.

V auguste 2022 spoločnosť S IMMO AG takisto splatila aj nadriadené nezabezpečené dlhopisy v hodnote 104 mil. EUR so splatnosťou v rokoch 2027 a 2028, a to v dôsledku vloženého ustanovenia o zmene kontroly. Splatenie sa financovalo z dostatočných peňažných zostatkov spoločnosti S IMMO AG.

V júli 2022 spoločnosť CIPG splatila zabezpečený bankový úver vo výške 123 mil. EUR so splatnosťou v decembri 2022 a získala nový 7-ročný zabezpečený bankový úver vo výške 275 mil. EUR. Podkladové aktíva sa nachádzali v Českej republike, pričom ich cena bola veľmi atraktívna.

#### *Rozšírenie program predaja spoločnosti CPI PG*

V júni 2022 spoločnosť CPI PG dokončila (načas) program predaja, ktorý sa začal v auguste 2021, s hrubým výnosom vo výške 1 mld. EUR. Predaje sa uskutočnili v rámci celého portfólia Skupiny CPI PG, pričom sa zameriavali na aktíva, ktoré nie sú kľúčové, alebo na vyzreté aktíva.

V súčasnosti má spoločnosť CPI PG v programe predaja aktíva vo výške viac ako 2 mld. EUR. Tento program zahŕňa približne 30 aktív/transakcií zahrňujúcich kancelárie, maloobchodné priestory, rezidenčné priestory a pozemky vo viacerých geografických oblastiach. Plány predaja potvrdili aj spoločnosti IMMOFINANZ (vo výške 1 mld. EUR) a S IMMO AG (vo výške 200 mil. EUR). Celkovo má konsolidovaná Skupina CPI PG dobré predpoklady na to, aby v nasledujúcich 12 až 24 mesiacoch predaja aktíva v podstatne vyššej hodnote ako 2 mld. EUR.

Vysoká miera diverzifikácie spolu s výraznou granularitou (veľkosťou sa aktíva na predaj pohybujú od 10 mil. EUR do viac ako 200 mil. EUR) je pre Skupinu CPI PG významnou výhodou. Spoločnosť CIPG nie je pri realizácii predajov závislá od žiadneho aktíva, trhu, sektora, investora alebo trendu. V dôsledku toho je dôvera v realizáciu vysoká.

### ***Vývoj vybraných finančných ukazovateľov***

#### *Hrubý príjem z prenájmu*

V 1. polroku 2022 sa hrubý príjem z prenájmu zvýšil o 117,6 mil. EUR (62,5 %) na 305,7 mil. EUR, a to najmä vďaka príjmu dosiahnutému spoločnosťou IMMOFINANZ, príspevkom z ostatných akvizícií a porovnateľnému nárastu vo výške 7,7 % spoločnosti CPI PG.

#### *Čistý príjem z hotelov*

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

V 1. polroku 2022 sa čisté príjmy z hotelov dostali do kladných čísel a dosiahli 7,6 mil. EUR, čo predstavuje nárast oproti zápornej hodnote vo výške 3,9 mil. EUR, keďže došlo k obnoveniu rekreácií a takisto služobných ciest po pandémie Covid-19.

### *Čistý zisk z ocenenia*

V 1. polroku 2022 čistý zisk z ocenenia vo výške 287,2 mil. EUR odrážal predovšetkým precenenie českého portfólia (168,3 mil. EUR) a portfólia spoločnosti IMMOFINANZ (71,3 mil. EUR).

### *Amortizácia, odpisy a zníženie hodnoty*

V 1. polroku 2022 sa amortizácia, odpisy a zníženie hodnoty zvýšili o 34,9 mil. EUR na 45,5 mil. EUR, a to najmä v dôsledku zníženia hodnoty pohľadávok vo výške 18,4 mil. EUR a zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku (6,7 mil. EUR), ktoré bolo v 1. polroku 2021 záporné (uvoľnenie zníženia hodnoty vo výške 8,5 mil. EUR).

### *Administratívne výdavky*

V 1. polroku 2022 sa administratívne náklady zvýšili o 30,6 mil. EUR na 55,1 mil. EUR, a to najmä v dôsledku akvizície spoločnosti IMMOFINANZ (24,3 mil. EUR).

### *Ostatné prevádzkové výnosy*

V 1. polroku 2022 predstavovali ostatné prevádzkové výnosy predovšetkým výhodnú kúpu vyplývajúcu z akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG v celkovej výške 285,9 mil. EUR.

### *Úrokové náklady*

V 1. polroku 2022 sa úrokové náklady zvýšili o 34,0 mil. EUR na 81,3 mil. EUR, a to v dôsledku vyššej miery dlhu a konsolidácie spoločnosti IMMOFINANZ.

### *Ostatný čistý finančný výsledok*

Ostatný čistý finančný výsledok predovšetkým odráža p zmenu reálnej hodnoty finančných derivátov (zisk vo výške 63,7 mil. EUR)

### *Celkové aktíva*

V porovnaní s 31. decembrom 2021 sa celkové aktíva zvýšili o 9,3 mld. EUR (65 %) na 23,7 mld. EUR k 30. júnu 2022. K tomuto nárastu došlo predovšetkým v dôsledku akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG (investície do nehnuteľností sa zvýšili o 8,3 mld. EUR a hotovosť/peňažné ekvivalenty o 962 mil. EUR), čo bolo čiastočne kompenzované poklesom aktív určených na predaj v dôsledku predaja v danom období.

### *Celkové záväzky*

V porovnaní s 31. decembrom 2021 sa celkové záväzky zvýšili o 6,7 mld. EUR na 13,3 mld. EUR k 30. júnu 2022, a to najmä v dôsledku akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG. Skupina CPI PG vydala nové dlhopisy a *Schuldschein* v hodnote 1,2 mld. EUR a splatila dlhopisy v hodnote 1,2 mld. EUR. Počas 1. polroka 2022 Skupina CPI PG čerpala nový preklenovací úver, pričom k 30. júnu 2022 zostalo nesplatených 1,2 mld. EUR.

V porovnaní s 31. decembrom 2021 sa odložený daňový záväzok zvýšil o 674 mil. EUR na 1,8 mld. EUR k 30. júnu 2022, a to najmä v dôsledku akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG.

### *VLASTNÉ IMANIE A EPRA NRV*

Celkové vlastné imanie sa zvýšilo zo 7,7 mld. EUR k 31. decembru 2021 na 10,4 mld. EUR k 30. júnu 2022 (nárast o 2,7 mld. EUR). Pohyby zložiek vlastného imania boli nasledovné:

- Zvýšenie v dôsledku zisku za dané obdobie vo výške 750,8 mil. EUR (zisk pre vlastníkov vo výške 682,8 mil. EUR);
- Zvýšenie rezervy na prepočet, precenenie a zabezpečenie v celkovej výške 49,1 mil. EUR;

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- Zvýšenie nekontrolovaných podielov o 1,8 mld. EUR prostredníctvom akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG;
- Zvýšenie nerozdeleného zisku o 75,3 mil. EUR v dôsledku nadobudnutia ďalších nekontrolovaných podielov;

K 30. júnu 2022 bola EPRA NRV vo výške 8,5 mld. EUR, čo predstavuje nárast o 20,7 % v porovnaní s 31. decembrom 2021. Nárast EPRA NRV spôsobili zmeny vo vlastnom imaní Skupiny pripísateľnom vlastníkom (nárast nerozdeleného zisku a ostatných rezerv) a zmeny v odloženej dani z precenenia (najmä v dôsledku akvizície spoločností IMMOFINANZ a S IMMO AG a precenenia v 1. polroku 2022).



## 11. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

### 11.1 Schválení audítori

Individuálna účtovná závierka Ručiteľa za rok 2020 podľa Luxemburských účtovných štandardov, ktorá pozostáva z individuálneho výkazu o finančnej situácii k 31. decembru 2020, výkazu individuálnych príjmov za rok končiaci sa 31. decembra 2020 a individuálneho výkazu peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ako aj poznámok k finančnému výkazu a individuálna účtovná závierka Ručiteľa za rok 2021 podľa Luxemburských účtovných štandardov, ktorá pozostáva z individuálneho výkazu o finančnej situácii k 31. decembru 2021, výkazu individuálnych príjmov za rok končiaci sa 31. decembrom 2021 a individuálneho výkazu peňažných tokov za rok končiaci sa 31. decembrom 2021, ako aj poznámok k finančnému výkazu (ďalej spoločne ako **Účtovné závierky Ručiteľa**) boli auditované spoločnosťou Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l. (**Auditor Ručiteľa**).

Obchodné meno:	Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l.
Číslo osvedčenia:	C.S.S.F. n° 146
Sídlo spoločnosti:	L-2529 Howald, Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo
Členstvo v profesijnej organizácii:	Institut des Réviseurs d'Entreprises, Luxemburg
Zodpovedná osoba:	Gaétan FRANCOIS, partner
Číslo osvedčenia:	Licencia č. 104111

Auditor Ručiteľa nemá, podľa najlepšieho vedomia Emitenta, žiadny podstatný záujem na Ručiteľovi. Na účely tohto vyhlásenia Emitent bez obmedzenia vzal na zreteľ tieto podstatné skutočnosti týkajúce sa vzťahu Ručiteľa s Auditorom Ručiteľa: akékoľvek (i) vlastníctvo akcií vydaných Ručiteľom alebo akcií s vlastníckym podielom v spoločnostiach, ktoré sú pridružené k Ručiteľovi, alebo akékoľvek možnosti nadobudnúť alebo upísať takéto akcie alebo vlastnícke podiely; (ii) zamestnanie alebo odškodnenie Emitenta; (iii) členstvo v orgánoch Ručiteľa; (iv) vzťah s manažérom; alebo (v) kótovanie dlhopisov na regulovanom trhu BCPB.

### 11.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom

Rizikové faktory spojené s Ručiteľom sú uvedené v časti 2 (*Rizikové faktory*), sekcia „*Rizikové faktory spojené s Ručiteľom*“.

### 11.3 Informácie o Ručiteľovi

#### *Základné informácie o Ručiteľovi*

Obchodné meno:	Efimacor S.à r.l.
Registrácia:	RCS Luxembourg: B 113459
LEI:	3157001R7LSNVXJ0PU33
Dátum registrácie:	16. Decembra 2005
Dátum založenia:	16. Decembra 2005
Sídlo spoločnosti:	40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg
Právna forma:	private limited liability company ( <i>société à responsabilité limitée</i> )
Rozhodné právo:	Právo Luxemburského veľkovevodstva
Telefónne číslo:	+352 26 47 67 58
Doba trvania:	Na neurčitý čas
Zákony a iné právne predpisy, ktorými sa riadi Ručiteľ, a hlavné právne predpisy, ktorými sa riadia jeho významné dcérske spoločnosti alebo pridružené spoločnosti	Právo Luxemburského veľkovevodstva

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

### **Zakladateľská zmluva**

Dňa 16. decembra 2005 bol Ručiteľ založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*) na obchodné účely. Ručiteľ bol zaregistrovaný v RCS Luxemburg pod registračným č. B 113459 dňa 23. januára 2006.

Podľa článku 3 aktuálne platných stanov, je predmet činnosti Ručiteľa okrem iného nadobúdanie a držba podielov, v akejkoľvek forme, v iných luxemburských alebo zahraničných subjektoch, okrem iného prostredníctvom upísania alebo nadobudnutia akýchkoľvek cenných papierov a práv prostredníctvom účasti, príspevku, upisovateľskej kúpy alebo opcie, rokovaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom, alebo finančných dlhových nástrojov v akejkoľvek forme, a spravovanie, rozvíjať a manažovanie takýchto podielov.

### **Základné imanie Ručiteľa**

Základné imanie ručiteľa je 12.500 EUR (dvanásť tisíc päťsto EUR) a bolo splatené v plnej výške.

### **História a rozvoj Ručiteľa**

Dňa 16. decembra 2005 bol ručiteľ podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva zaregistrovaný ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Ručiteľ bol zaregistrovaný v RCS Luxemburg pod registračným č. B 113459 dňa 23. januára 2006.

### **Nesplatené úvery a investičné nástroje vydané Ručiteľom**

K dátumu tohto Základného prospektu Ručiteľ nemá žiadne nesplatené úvery ani vydané investičné nástroje s výnimkou úveru poskytnutého Ručiteľovi spoločnosťou J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. s nesplatenou istinou vo výške 189.666.666,65 EUR, úveru poskytnutého Ručiteľovi Konečnou kontrolujúcou osobou s nesplatenou istinou vo výške 89.076.860,86 EUR, a úveru poskytnutého Ručiteľovi spoločnosťou Senales Invest S. a r.l., ovládanou Konečnou kontrolujúcou osobou, s nesplatenou istinou vo výške 44.762.273,04 EUR.

### **Udalosti špecifické pre Ručiteľa**

Emitent si nie je vedomý žiadnej udalosti, ktorá by mala závažný nepriaznivý vplyv na posúdenie solventnosti Ručiteľa.

### **Úverový rating**

Ku dňu tohto Základného prospektu nebol Ručiteľovi pridelený rating žiadnou spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 alebo akoukoľvek inou spoločnosťou.

### **Podstatné zmeny vo finančnej štruktúre Ručiteľa**

Emitent očakáva, že Ručiteľ uzavrie s Emitentom úverovú zmluvu v Deň emisie alebo približne v Dni Emisie príslušných Dlhopisov emitovaných v rámci Programu, ako sa uvádza v časti 9 (*Informácie o Emitentovi*), sekcia *Podstatné zmeny vo finančnej štruktúre Emitenta* tohto Základného prospektu.

Okrem toho sa od predchádzajúceho účtovného obdobia u Ručiteľa nevyskytla žiadna významná zmena vo finančnej štruktúre Ručiteľa.

### **Opis očakávaného financovania činností Ručiteľa**

Financovanie sa bude poskytovať Ručiteľovi prostredníctvom vnútrogrupinového financovania od Emitenta, ako je uvedené v časti 9 (*Informácie o Emitentovi*), sekcia *Podstatné zmeny vo finančnej štruktúre emitenta* tohto Základného prospektu.

Ručiteľ je zmluvnou stranou zmluvy o termínovanom úvere vo výške do 246.000.000 EUR z 29. novembra 2021 medzi Ručiteľom ako dlžníkom a J&T PRIVATE INVESTMENTS II B.V. ako veriteľom.

Okrem vyššie uvedeného Emitent nemá informáciu o žiadnom očakávanom financovaní činností Ručiteľa.

## **11.4 Prehľad obchodných činností Ručiteľa**

### **Činnosti vykonávané Ručiteľom**

Hlavnou činnosťou Ručiteľa je nadobúdať a vlastniť podiely v akejkoľvek forme v iných luxemburských alebo zahraničných subjektoch, okrem iného prostredníctvom upísania alebo nadobudnutia akýchkoľvek cenných papierov a

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

práv prostredníctvom účasti, príspevku, upisovateľskej pevnej kúpy alebo opcie, rokovania alebo akýmkoľvek iným spôsobom, alebo finančné dlhové nástroje v akejkoľvek forme a obsluhovať, spravovať a rozvíjať takéto podiely.

K dátumu tohto Základného prospektu Ručiteľ vlastní 786.795.344 akcií emitovaných CPI PG, ktoré predstavujú 8,84 % -ný podiel na hlasovacích právach a 8,90 % podiel na základnom imaní CPI PG. Obchodné činnosti CPI PG a jej dcérskych spoločností sú opísané v časti *Informácie o Skupine CPI PG*.

### 11.5 Hlavné trhy, na ktorých Ručiteľ pôsobí

Pokiaľ ide o jeho hlavné činnosti, Ručiteľ nekonkuruje na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely ani postavenie na trhu.

Hlavné trhy CPI PG a jej dcérskych spoločností sú opísané v časti 10 (*Informácie o Skupine CPI PG*) tohto Základného prospektu.

### 11.6 Organizačná štruktúra Ručiteľa

#### *Štruktúra akcionárov Ručiteľa*

Ručiteľ je priamo vo vlastníctve pána Radovana Víteka, dátum narodenia: 22. január 1971, ktorý vlastní akcie predstavujúce 100 % základného imania a hlasovacích práv Ručiteľa. Ručiteľ je preto priamo kontrolovaný jeho jediným akcionárom. Ručiteľ sa neriadi osobitnými politikami, ktoré by zabránili zneužitiu kontroly Ručiteľa jeho jediným akcionárom. Ručiteľ dodržiava pravidlá a opatrenia stanovené príslušnými predpismi a považuje to za dostatočné.

Emitent nemá informáciu o žiadnych dojednaniach, ktoré môžu viesť v nasledovnom období ku zmene kontroly nad Ručiteľom.

#### *Závislosť Ručiteľa od Skupiny CPI PG*

Ručiteľ je závislý od Skupiny CPI PG.

Keďže Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou, je závislý od generovania príjmov prostredníctvom spoločností, v ktorých vlastní podiel, najmä spoločnosť CPI PG a Skupina CPI PG ako celok.

Schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky v Ručenia môže závisieť od toho, či Ručiteľ prijíma distribúcie od CPI PG Táto skutočnosť môže stanoviť závislosť zdroja príjmu Ručiteľa od CPI PG a jej finančných výsledkov.

### 11.7 Informácie o trendoch

#### *Žiadna závažná nepriaznivá zmena*

Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa nedošlo k žiadnym závažným nepriaznivým zmenám vo vyhlídkach Ručiteľa.

#### *Informácie o trendoch*

K dátumu tohto Základného prospektu si Emitent nie je vedomý žiadnych trendov, neistôt, nárokov, záväzkov alebo udalostí, ktoré by reálne mohli mať nepriaznivý vplyv na vyhlídky Ručiteľa.

Keďže Skupina CPI PG pôsobí na trhu s nehnuteľnosťami, existuje niekoľko faktorov a trendov, ktoré môžu mať vplyv na Skupina CPI PG (a tým aj na Ručiteľa). Takéto trendy sú podrobne opísané v časti 10 (*Informácie o Skupine CPI PG*) tohto Základného prospektu.

### 11.8 Prognózy alebo odhady zisku

Ručiteľ nevytvára žiadnu prognózu ani odhad zisku vo formáte, ktorý je v súlade s požiadavkami Nariadenia o prospekte, a Emitent sa preto rozhodol nezahrnúť takúto prognózu alebo odhad do Základného prospektu.

### 11.9 Administratívne, riadiace a dozorné orgány Ručiteľa

#### *Predstavenstvo*

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Ručiteľa. Predstavenstvo je zodpovedné za obchodné riadenie Ručiteľa a za akékoľvek iné právomoci, ktoré nie sú zverené inému orgánu Ručiteľa na základe stanov, zákona alebo rozhodnutia

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

príslušného verejného orgánu. Predstavenstvo zabezpečuje riadne účtovníctvo, predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie bežné, mimoriadne, konsolidované a prípadne priebežné účtovné závierky a návrh na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty v súlade so stanovami. Valné zhromaždenie menuje a odvoláva členov predstavenstva.

Členovia predstavenstva zastupujú Ručiteľa individuálne.

Ku dňu tohto Základného prospektu sú členovia Predstavenstva Ručiteľa:

---

### **Radovan Vitek**

**Obchodná adresa:** 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg

**Dátum vymenovania:** 28. augusta 2017

**Skúsenosti a iné relevantné informácie:** Pán Vitek je skúseným investorom v oblasti nehnuteľností a primárny akcionár spoločnosti CPI PG.

### **Marie Vitek**

**Obchodná adresa:** 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg

**Dátum vymenovania:** 28. augusta 2017

**Skúsenosti a iné relevantné informácie:** Pani Vitek je skúseným investorom v oblasti nehnuteľností.

### **Radovan Vitek**

Radovan Vitek je podnikateľom, investorom a zakladateľom Skupiny CPI PG. Svoju investičnú kariéru začal kupónovou privatizáciou v Slovenskej republike, následne presunul svoje podnikateľské aktivity do Českej republiky, aby sa zamerlal na investičné nehnuteľnosti v Prahe. V roku 1996 získal pán Vitek investičný fond Boleslavsko, ktorý transformoval do svojej skupiny nehnuteľností (v súčasnosti CPI PG Group). Začiatkom 21. storočia získal široké portfólio nehnuteľností a pozemkov v Českej republike a v Slovenskej republike. Jeho hlavným cieľom bol rýchlo sa rozvíjajúci maloobchodný sektor, nakoľko sa Česká republika pripravovala na vstup do Európskej únie. V čase hospodárskej krízy, pri absencii konkurencie, pán Vitek výrazne navýšil svoje investície do segmentu kancelárskych nehnuteľností. V roku 2014 založil pán Vitek Skupinu CPI PG v súčasnom formáte a spojením Czech Property Investments a GSG Group (subjekt vlastníaci - prevádzkujúci komerčné nehnuteľnosti v Berlíne) vznikla platforma, ktorá sa stala jednou z najväčších realitných skupín v Európe.

### **Marie Vitek**

Marie Vitek pôsobila od 2017 do 2020 ako členka predstavenstva CPI PG. V rokoch 2012 až 2016 pracovala v Skupine CPI PG ako strategická finančná manažérka. Najskôr zriadila ZIBA Glass Experience Museum, rozsiahly výstavný projekt v Prahe. Pred nástupom do Skupiny CPI PG pracovala pre Wotan Invest ako riaditeľka akvizícií a projektového financovania. Ďalšiu skúsenosť získala riadením vlastnej spoločnosti zameranej na usporadúvanie golfových turnajov a ekonomických kongresov a nakoniec ako poradkyňa Heinekenu počas jeho expanzie v Českej republike. Pani Vitek vyštudovala Podnikateľskú fakultu na Vysokém učení technickém v Brně Management.

### ***Dozorné a kontrolné orgány***

Ručiteľ nemá kontrolné a dozorné orgány.

### ***Vyhlasenie o konflikte záujmov a súlade so zdravým režimom riadenia a správy spoločnosti***

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného konfliktu záujmov medzi povinnosťami členov predstavenstva voči Ručiteľovi a [ich] súkromných záujmov alebo iných povinností. Počas výkonu [ich] funkcie člena predstavenstva však môže dôjsť ku konfliktu záujmov, pretože [sú] tiež členmi orgánov iných spoločností a sledujú záujmy takýchto spoločností alebo osôb, ktoré sú kontrolované takýmito spoločnosťami. Ručiteľ spĺňa všetky požiadavky na správu a riadenie stanovené platnými zákonmi a inými právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva, predovšetkým Zákona z 10. augusta 1915 o obchodných spoločnostiach, v platnom znení. Ručiteľ vo svojej správe a riadení dodržiava požiadavky správy a riadenia spoločností vyplývajúce z platných zákonov a iných právnych predpisov, ktoré považuje za dostatočné, a preto sa neriadí žiadnymi pravidlami špecifikovanými v žiadnom kódexe správy a riadenia spoločností.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

### 11.10 Finančné informácie týkajúce sa aktív a pasív ručiteľa, finančnej situácie a ziskov a strát

Nasledujúce tabuľky poskytujú prehľad vybraných historických individuálnych finančných údajov z individuálnych auditovaných Účtovných závierok Ručiteľa za rok 2021 a 2020, zostavených podľa Luxemburských účtovných štandardov:

<i>Aktíva (v eurách)</i>	<b>k 31. decembru</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dlhodobý majetok	1.194.290.495,85	307.038.643,95	307.038.643,95
Finančné aktíva	1.194.290.495,85	307.038.643,85	307.038.643,95
Podiely v podnikoch s podstatným vplyvom	1.050.908.500,00	0	0
Kapitálová účasť	143.381.995,85	307.038.643,95	307.038.643,95
Obežné aktíva	305.811.314,94	78.399.844,63	78.399.844,83
Hotovosť v banke a v pokladni	298.502,02	10.910,76	61.078,96
Spolu aktíva	1.500.103.477,79	385.393.320,58	385.438.488,78

<i>Kapitál, rezervy, záväzky (v eurách)</i>	<b>k 31. decembru</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kapitál a rezervy	1.047.941.766,74	17.860.208,97	17.479.653,64
Základné imanie	12.500	12.500	12.500
Rezervy	14.632,00	14.632,00	14.632,00
Zákonný rezervný fond	14.632,00	14.632,00	14.632,00
Prevedený zisk alebo strata	17.933.076,97	17.452.521,64	(15.730.033,75)
Zisk alebo strata za účtovné obdobie	1.030.081.557,57	380.555,33	33.182.555,39
Záväzky voči úverovým inštitúciám	232.063.232,88	470,12	0
Záväzky voči pridruženým spoločnostiam	75.849.753,32	39.370.743,30	71.779.709,63
Spolu kapitál, rezervy a záväzky	1.500.103.477,79	385.393.320,58	385.438.488,78

<i>Výkaz ziskov a strát (v eurách)</i>	<b>k 31. decembru</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Čistý obrat	0	0	0
Zmena stavu zásob hotových výrobkov	0	0	0
Suroviny a spotrebná a ostatné externé náklady	(11.937,77)	(11.020,00)	(24.963,48)
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	0
Personálne náklady	0	0	0
Ostatné prevádzkové náklady	(499,76)	(452,96)	(784,10)
Výnosy z kapitálovej účasti	1.033.147.351,90	0	34.348.189,80
Ostatné pohľadávané úroky a obdobné výnosy	1.304.631,39	1.074.606,67	1.034.035,00
Splatné úroky a podobné náklady	(4.354.219,49)	(677.763,39)	(2.169.106,83)
Daň zo zisku alebo straty	0	0	0
Výsledok hospodárenia po zdanení	1.030.086.331,57	385.370,33	33.187.370,39
Zisk alebo strata za účtovné obdobie	1.030.081,77	380.555,33	33.182.555,39

Úplné individuálne auditované Účtovné závierky Ručiteľa za rok 2021 a 2020 a auditované Účtovné závierky Ručiteľa za obdobie končiacie sa 31. decembra 2021, sú zahrnuté do Základného prospektu odkazom (pozri časť „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa IFRS, ani sa k dátumu Základného prospektu nerozhodol o zostavovaní účtovných závierok podľa IFRS a ani žiadne účtovné závierky podľa IFRS nezverejnil. Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

Niektoré informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte boli zaokrúhlené, a preto sa čísla uvedené v jednotlivých tabuľkách môžu mierne líšiť. Sumy v každej tabuľke sa nemusia rovnať aritmetickému súčtu čísiel, ktoré predchádzajú súčtu. Nakoľko boli niektoré informácie v tomto Základnom prospekte zaokrúhlené, znamená to okrem iného, že číselné údaje uvedené pre tú istú položku sa môžu mierne líšiť v rôznych miestach Základného prospektu a číselné údaje uvedené ako súčet niektorých číselných údajov nemusia byť aritmetickým súčtom číselných údajov, na ktorých sú založené.

Auditované individuálne Účtovné závierky Ručiteľa za rok 2021 a 2020 overil Audítor Ručiteľa, v súvislosti s čím vydal bezvýhradné stanovisko. Podľa najlepšieho vedomia Emitenta sa vo výhlade Ručiteľa nevyskytli žiadne významné nepriaznivé zmeny a nedošlo k žiadnym vecným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa medzi dátumom poslednej auditovanej účtovnej závierky, t. j. 31. decembrom 2021, a dátumom tohto Základného prospektu s výnimkou prípadov uvedených v tomto Základnom prospekte.

### **11.11 Súdne a rozhodcovské konania**

V posledných 12 mesiacoch Ručiteľ nebol účastníkom žiadneho súdneho, správneho alebo arbitrážneho konania (vrátane tých, ktoré sú neukončené alebo hrozí, že nastanú, o ktorých má Ručiteľ informáciu), ktoré môžu mať alebo mali závažný nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Ručiteľa.

### **11.12 Významná zmena vo finančnej situácii Ručiteľa**

Od konca posledného fiškálneho obdobia nenastali žiadne významné zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa okrem zmien, ktoré vzniknú v súvislosti s úverovými zmluvami opísanými v časti 9 („*Informácie o emitentovi – Významné zmeny vo finančnej štruktúre Emitenta*“) tohto Základného prospektu.

### **11.13 Významné zmluvy**

Od dátumu tohto Základného prospektu Ručiteľ neuzatvoril žiadnu významnú zmluvu s výnimkou zmlúv uzavretých v rámci bežného podnikania Ručiteľa, ktoré by mohli viesť k vzniku záväzku alebo nároku ktorejkoľvek pridruženej spoločnosti Ručiteľa, čo by malo významný nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť si záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

## 12. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Hlavný manažér.** Emitent uzavrie zmluvu o umiestnení dlhopisov vo vzťahu ku každej individuálnej Emisii podľa Programu so spoločnosťou J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúcou v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B vo svojej funkcii hlavného manažéra zodpovedajúceho za umiestnenie Dlhopisov.
- (2) **Aranžér.** Emitent vymenoval spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 16661, aby konala ako aranžér na základe mandátnej zmluvy (příkazní smlouvy) o obstaraní emisií Dlhopisov v rámci Programu. Aranžér bude vykonávať tieto činnosti podľa § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.
- (3) **Administrátor, Agent pre výpočty a Kótačný agent.** Emitent vymenoval spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúcu v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B, aby konala ako administrátor a agent pre výpočty vo vzťahu k platbám výnosov z Dlhopisov a splateniu Dlhopisov a ako kótačný agent v súvislosti s prijatím každej Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.
- (4) **Agent pre zabezpečenie.** Emitent vymenoval J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, aby konala ako spoločný zástupca Majiteľov dlhopisov na základe zmluvy o výkone funkcie agenta pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude vykonávať všetky povinnosti, ktoré zvyčajne vykonáva agent pre zabezpečenie na základe zmluvy s agentom pre zabezpečenie, § 5d a ďalších príslušných ustanovení Zákona o dlhopisoch.
- (5) **Schválenie a oznámenia.** Tento Základný prospekt nebude podliehať schváleniu žiadneho správneho alebo iného orgánu akéhokoľvek právneho poriadku s výnimkou NBS v Slovenskej republike. Emitent môže podať ČNB žiadosť o vydanie osvedčenia o schválení Základného prospektu vrátane všetkých jeho Dodatkov potvrdzujúcich, že boli vypracované v súlade s platnými právnymi predpismi. Emitentom ani Hlavným manažérom neboli a v budúcnosti ani nebudú podniknuté žiadne kroky v akejkoľvek krajine alebo jurisdikcii, ktoré by umožňovali verejnú ponuku Dlhopisov alebo vlastníctvo alebo distribúciu akéhokoľvek ponukového materiálu vo vzťahu k nim v akejkoľvek krajine alebo jurisdikcii, kde sa podniknutie krokov na tento účel vyžaduje. Od osôb, ktorým sa dostane do rúk Základný prospekt alebo ktoréhokoľvek Konečné podmienky, Emitent a Hlavný manažér vyžadujú dodržiavanie všetkých platných právnych predpisov a nariadení každej krajiny alebo jurisdikcie, v ktorej alebo z ktorej kupujú, ponúkajú, predávajú alebo dodávajú Dlhopisy, alebo majú vo svojej držbe alebo distribuujú takéto ponukový materiál, vo všetkých prípadoch na ich vlastné náklady.
- (6) **Kótovanie a prijatie na obchodovanie.** Emitent prostredníctvom Kótačného agenta môže podať žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh BCPB, v každom prípade tak, ako to bude bližšie špecifikované v Konečných podmienkach.
- (7) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získa Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta a Ručiteľa.
- (8) **Číslo ISIN.** Príslušné medzinárodné identifikačné číslo cenných papierov (ISIN) vo vzťahu k Dlhopisom vydaným v rámci Programu bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
- (9) **Jazyk Základného prospektu.** Základný prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- (10) **Zákonný audítor Emitenta.** Spoločnosť Mazars Slovensko, s.r.o., so sídlom SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 35 793 813, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 22257/B.
- (11) **Zákonní audítor Ručiteľa.** Spoločnosť Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l. so sídlom 45, rue des Scillas, L-2529 Howald, Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v RCS Luxembourg (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod registračným číslom B 178997.
- (12) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Emitenta a Ručiteľa v Základnom prospekte žiadne iné údaje overené audítorom. Audítor neoveril Základný prospekt ako celok.
- (13) **Úverové a indikatívne ratingy.** Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Dlhopisy nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (14) **Poradcovia:** V súvislosti so vznikom Programu Emitentovi radí Aranžér, ktorý je oprávnený vykonávať činnosti spojené s prípravou Základného prospektu a dokumentov potrebných na zostavenie Programu a obstaranie Emisie. Pri zostavovaní Programu, príprave Základného prospektu a dojednaní prvej emisie Emitent nepriamo využil služby Aldertree legal s.r.o., ako právny poradca vedúceho manažéra pre slovenské právo a služby White & Case, s.r.o., advokátni kancelár, ako právny poradca vedúceho manažéra pre české právo.
- (15) **Informácie od tretích strán a stanoviská znalcov.** Základný prospekt v článku 2.1 s názvom „*Rizikové faktory týkajúce sa držby a obchodovania s Dlhopismi*“ ohľadom rizika inflácie udáva nasledujúce informácie od tretej strany:

Medziročná miera inflácie na Slovensku, Štatistický úrad Slovenskej republiky; dostupné na: <https://slovak.statistics.sk>.

Priemerná výška inflácie na Slovensku v roku 2021, Štatistický úrad Slovenskej republiky, dostupné na: <https://slovak.statistics.sk>.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent sa však nemôže zaručiť za presnosť a správnosť takýchto reprodukováných informácií. Základný prospekt neobsahuje žiadne vyhlásenie alebo správu pripisovanú určitej osobe ako znalcovi.

- (16) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Tento text je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie neopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto bode sú predložené len ako všeobecné informácie o právnej situácii. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi so svojimi právnymi poradcami.*

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (prepracované znenie). Na základe Nariadenia Brusel I (prepracované znenie) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (prepracované znenie), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných



orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len **cudzie rozhodnutia**) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie alebo (vi) uznanie by sa priechilo slovenskému verejnému poriadku.

- (17) **Výnos do splatnosti.** Výnos do splatnosti, ktorý bude uvedený v príslušných Konečných podmienkach príslušnej emisie Dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou sa vypočíta ako vnútorná miera výnosnosti príslušných Dlhopisov k Dátumu emisie. Vnútorná miera výnosnosti je definovaná ako diskontná sadzba, pri ktorej súčasná hodnota všetkých budúcich peňažných tokov z Dlhopisov je rovná počiatkovej investícii do nich. Ako už bolo uvedené vyššie, výnos do splatnosti sa vypočítava k Dátumu emisie na základe Emisného kurzu. Tento výpočet výnosu nemožno považovať za indikáciu skutočného budúceho výnosu z Dlhopisov.

### 13. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

(1) **Samostatné posúdenie investormi.** Každý potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám (alebo so svojimi poradcami) podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v Základnom prospekte, nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom;
- (b) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (d) uvedomil si, že v prípade použitia úveru alebo pôžičky na financovanie nákupu Dlhopisov môže nastať situácia, pri ktorej náklady na úver alebo pôžičku prevýšia výnosy z Dlhopisov; potenciálny investor by nemal predpokladať, že bude schopný splatiť úver alebo pôžičku alebo príslušné úroky z nich z výnosov investície do Dlhopisov;
- (e) úplne rozumieť Emisným podmienkam, údajom uvedeným v Základnom prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu; a
- (f) byť schopný vyhodnotiť možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho/jej investíciu a na schopnosť niesť možné súvisiace riziká.

(2) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Aranžérovi, že Základný prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci Programu, emisie, ponuky a predaja Dlhopisov) podstatné; že takéto informácie sú vo všetkých podstatných ohľadoch pravdivé a presné a nie sú v žiadnom podstatnom ohľade zavádzajúce; že akékoľvek názory, predpovede alebo zámery vyjadrené v Základnom prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v tomto Základnom prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s Programom, emisiou, ponukou a predajom Dlhopisov) neboli zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; a že boli vykonané všetky náležité šetrenia na overenie týchto skutočností.

Žiadna osoba nie je v súvislosti s Programom, Emitentom, Ručiteľom, emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto Základnom prospekte alebo v inom verejne dostupnom dokumente. Ak sa takéto informácie alebo vyjadrenie poskytnú alebo urobia, nemožno sa na ne spoliehať ako na schválené Emitentom, Ručiteľom, Aranžérom alebo ktorýmkoľvek Vedúcim (spolu) manažérom.

Aranžér neschválil, resp. nezávisle neoveroval celý alebo časť Základného prospektu a neposkytuje žiadne vyhlásenie alebo záruku ani nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za presnosť alebo úplnosť informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte. Poskytnutie Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkanie, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte sú pravdivé a presné po dátume Základného prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhlídkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta či Ručiteľa od dátumu Základného prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v súvislosti s Programom sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Aranžér a Vedúci (spolu) manažéri nemajú žiadnu povinnosť skúmať finančnú situáciu alebo iné záležitosti Emitenta alebo Ručiteľa počas trvania Programu alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov emitovaných v rámci Programu o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

Informácie uvedené v Základnom prospekte, v častiach 14. (*Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*), 15. (*Zdanie v Českej republike*) a 12. (*Všeobecné informácie*), bod „*Vymáhanie súkromnoprávných*

*nárokov voči Emitentovi“* sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu Základného prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Základného prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

- (3) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Základný prospekt bol schválený NBS a Emitent môže požiadať NBS o notifikáciu schválenia Základného prospektu ČNB iba pre účely verejnej ponuky určitých Emisií v Slovenskej republike a/alebo Českej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu BCPB.

Dlhopisy nie sú a nebudú zaregistrované, povolené alebo schválené žiadnym správnym alebo iným verejným orgánom inej krajiny. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu, v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Základného prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

**Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, ktorým sa dostane Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na tieto osoby môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Základný prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.**

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa naňho/na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

Okrem vyššie uvedeného Emitent žiada všetkých nadobúdateľov Dlhopisov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky), kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Základný prospekt, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Základný prospekt alebo Dodatky k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

- (4) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov. Akokoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva, v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) je však zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov.

- (5) **Schválenie údajov a aktualizácie Základného prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Základnému prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Základnému prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Základný prospekt.

NBS schválila Základný prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu. Základný prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.

- (6) **Správcovia referenčných hodnôt.** Úroky splatné ohľadom Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou budú vypočítané s odkazom na Referenčné hodnoty ako napr. EURIBOR, ktoré budú špecifikované v príslušných Konečných podmienkach. K dátumu Základného prospektu sú správcovia používaných Referenčných hodnôt zapísaní v registri správcov ESMA podľa článku 36 Nariadenia o Referenčných hodnotách.
- (7) **Úplnosť Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri časť 5. Základného prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Úplnú informáciu o Emitentovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zaradených prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov emisií (ak budú vyhotovené).
- (8) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom prospekte boli upravené zaokrúhľením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (9) **Žiadne investičné odporúčanie.** Základný prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom Programu alebo emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta, Ručiteľa alebo Dlhopisov. Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nepredstavujú ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup akýchkoľvek Dlhopisov a nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta, Ručiteľa, Aranžéra prípadne Vedúcich (spolu) manažérov alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a Ručiteľa potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.
- (10) **Ukazovatele nad rámec štandardov IFRS.** Tento Základný prospekt obsahuje niektoré ukazovatele, ktoré presahujú rámec štandardov IFRS. Jedná sa o neauditované doplnkové ukazovatele výkonnosti skupiny tvorenej spoločnosťou CPI PG a jej dcérskymi spoločnosťami (Skupina CPI PG) (pozri „*Informácie o Skupine CPI PG*“), ktoré sa nevyžadujú alebo sa nevykazujú podľa štandardov IFRS. Nižšie špecifikované ukazovatele nad rámec rozsahu pôsobnosti IFRS predstavujú alternatívne ukazovatele výkonnosti (*alternative performance measures*) (ďalej len **APM**) vymedzené v Usmerneniach k alternatívnym ukazovateľom výkonnosti vydaných Európskym orgánom pre cenné papiere a trhy (*the European Securities and Market Authority Guidelines on Alternative Performance Measures*) dňa 5. októbra 2015 (ďalej len **Usmernenie ESMA**). Príslušné ukazovatele sú pri použití označené ako APM a každý z nich poskytne vysvetlenie svojich komponentov a metód výpočtu.

Aj napriek tomu, že APM použité v tomto Základnom prospekte nie sú ukazovateľmi prevádzkového príjmu, prevádzkovej výkonnosti ani likvidity odvodenými v súlade so štandardmi IFRS, uvádzajú sa tu, pretože niektorí investori alebo analytici môžu použiť ukazovatele s podobným názvom. APM používané Skupinou CPI PG sú bežne uvádzané a analyzované najmä odborníkmi na nehnuteľnosti, nakoľko odzrkadľujú konkrétne obchodné výsledky a zlepšujú porovnateľnosť vo vzťahu k rôznym spoločnostiam v rámci sektora, ako aj vo vzťahu k rôznym účtovným obdobiam. Používanie APM v sektore nehnuteľností považujú rôzne zainteresované strany vrátane bánk, analytikov, majiteľov dlhopisov a iných príjemcov finančných informácií za prospešné; APM poskytujú dodatočné užitočné a prínosné informácie stručným a praktickým spôsobom; APM bežne používa vrcholový manažment a predstavenstvo Skupiny CPI PG v rámci rozhodovacieho procesu a na stanovenie strednodobej a dlhodobej stratégie Skupiny CPI PG, a taktiež v rokovaniach s externými stranami; APM môžu v niektorých prípadoch lepšie odrážať kľúčové trendy výkonnosti Skupiny CPI PG špecifické pre dané odvetvie, t. j. APM predstavujú pre vedenie spôsob, ako zdôrazniť kľúčové faktory ovplyvňujúce hodnotu v rámci podnikania, ktoré nemusia byť zrejme z konsolidovaných účtovných výkazov.

Ukazovatele APM uvedené v tomto Základnom prospekte by sa však nemali považovať za alternatívu k finančným informáciám vykazovaným podľa štandardov IFRS alebo za ich náhradu. Tieto ukazovatele nie sú konkrétne

definované v rámci IFRS a ich použitie CPI PG sa môže líšiť od tých, ktoré uplatňujú iné spoločnosti v odvetví z dôvodu rozdielov v účtovných zásadách alebo rozdielov v metodike výpočtu podobných ukazovateľov zo strany iných spoločností v odvetví.

Ukazovatele APM používané Skupinou CPI PG sa počítajú nasledovným spôsobom:

- „Priemerné náklady na dlh“ sa počítajú ako vážená priemerná úroková sadzba celkového dlhu, ktorá odráža aj vplyv zmluvných úrokových swapov a krížových menových swapov Skupiny CPI PG.
- „Konsolidovaná upravená EBITDA“ ako konsolidovaný zisk/(strata) Skupiny CPI PG pred zdanením, odpismi nehmotného a hmotného investičného majetku, znížením hodnoty a zmeny stavu rezerv a s vylúčením akýchkoľvek zmien v dôsledku precenenia, finančných výnosov a finančných nákladov; čistého zisku z akvizícií a predajov a akýchkoľvek iných jednorazových a mimoriadnych nepeňažných položiek, ako sa uvádza v poslednom auditovanom ročnom alebo prípadne neauditovanom polročnom konsolidovanom výkaze o úplnom výsledku Skupiny PG a so zahrnutím pomerného podielu Skupiny CPI PG na EBITDA investovaných jednotiek účtovaných ekvivalenčnou metódou a iných finančných aktív stanovených na základe posledného auditovaného ročného alebo prípadne neauditovaného polročného konsolidovaného výkazu zisku a straty týchto investovaných jednotiek zaúčtovaných ekvivalenčnou metódou a ostatných finančných aktív.<sup>3</sup>
- „Konsolidovaná celková zadlženosť“ alebo „celkový dlh“ ako celková zadlženosť Skupiny CPI PG (okrem odložených daňových záväzkov), ako sa uvádza v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanom ročnom alebo prípadne neauditovanom polročnom skrátenom finančnom výkaze Skupiny CPI PG zostavenom v súlade s IFRS, prípadne IAS 34.
- „EPRA čistá hodnota obnovenia“ alebo „EPRA NRV“ je ukazovateľ reálnej hodnoty čistých aktív za predpokladu bežného obchodného modelu realitnej investičnej spoločnosti. Preto sa predpokladá dlhodobé vlastníctvo a prevádzkovanie investičného nehnuteľného majetku. Z tohto dôvodu sú odložené dane z precenenia majetku a reálna hodnota odložených daňových záväzkov vylúčené, keďže sa neočakáva predaj investičného nehnuteľného majetku a neočakáva sa, že vznikne daňová povinnosť. Okrem toho reálna hodnota finančných nástrojov, ktoré spoločnosť plánuje držať do splatnosti, je vylúčená, pretože pri vysporiadaní dôjde k ich neutralizácii. Všetky ostatné aktíva vrátane tých, ktoré sú určené na obchodovanie, finančný lízing a investície v obstarávacej cene, sa upravujú na reálnu hodnotu. Tento ukazovateľ výkonnosti bol koncipovaný v súlade s osvedčenými postupmi, ako ich definovala asociácia EPRA (*European Public Real Estate Association*) vo svojej príručke pod názvom Odporúčania pre osvedčené postupy (*Best Practices Recommendations*), ktorá je k dispozícii na jej webových stránkach ([www.epra.com](http://www.epra.com)).
- „FFO“ alebo prostriedky z prevádzkovej činnosti sú ukazovateľom hlavných stálych výnosov z prevádzkovej činnosti Skupiny CPI PG. Vypočíta sa ako čistý zisk za dané obdobie upravený o nepeňažné výnosy/náklady (napr. odložená daň, čistý zisk/strata z ocenenia, zníženie hodnoty, odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku, goodwill) a jednorazové (peňažné a nepeňažné) položky. Výpočet FFO nezahŕňa ani účtovné úpravy vo vzťahu k partnerstvám a spoločným podnikom, ktoré nepodliehajú konsolidácii.
- „Hrubá prenajímateľná plocha“ ako podlahová plocha, ktorá je k dispozícii na prenájom (**GLA**). GLA je plocha, za ktorú nájomca platí nájomné, t.j. plocha, ktorá prináša vlastníčkovi nehnuteľnosti príjem.
- „Pomer čistého úrokového krytia“ je podiel konsolidovanej upravenej EBITDA a súčtu úrokových nákladov a úrokových výnosov, ako sú uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze o úplnom výsledku v auditovanom ročnom alebo (prípadne) neauditovanom polročnom skrátenom finančnom výkaze Skupiny CPI PG.
- „Čistý pomer úveru k hodnote“ ako podiel čistého dlhu a reálnej hodnoty portfólia nehnuteľností (**Čistý LTV**). Čistý dlh sa vypočíta ako Konsolidovaná celková zadlženosť znížená o finančné prostriedky a ich ekvivalenty. Čistý LTV poskytuje všeobecné hodnotenie podstupovaného finančného rizika.
- „Miera obsadenosti“ je pomer odhadovanej nájomnej hodnoty prenajatého alebo využitého priestoru k odhadovanej nájomnej hodnote celkovej hrubej prenajímateľnej plochy.

<sup>3</sup> Od 31. marca 2020 bol výpočet konsolidovaného upraveného EBITDA Skupiny CPI PG za trojmesačné obdobie končiacie 31. marca 2020 a za všetky nasledujúce vykazované obdobia (s cieľom vylúčiť pochybnosti vrátane 12-mesačného obdobia končiacieho sa 31. decembra 2020 a 12-mesačného obdobia končiacieho sa 31. decembra 2021) upravený tak, aby sa na pomernom základe zohľadnil podiel Skupiny CPI PG v spoločnosti Globalworth Real Estate Investments Limited.

A od 31. decembra 2021 bol výpočet konsolidovanej upravenej EBITDA Skupiny CPI PG za 12-mesačné obdobie končiacie 31. decembrom 2021 upravený tak, aby sa na pomernom základe zohľadnil vážený priemer podielov Skupiny CPI PG v IMMOFINANZ AG a S IMMO AG.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- „Portfólio nehnuteľností“ zahŕňa všetky nehnuteľnosti a podniky, do ktorých Skupiny CPI PG investuje, a ostatné finančné aktíva držané Skupinou CPI PG bez ohľadu na ich klasifikáciu v súvahe.
- „Pomer zabezpečeného dlhu k celkovému dlhu“ sa vypočíta ako podiel súčtu vykázaných zabezpečených dlhopisov a zabezpečených finančných záväzkov a súčtu vykazovaných dlhopisov a finančných záväzkov. Je to dôležitý ukazovateľ finančnej flexibility a likvidity spoločnosti. Nižšia úroveň zabezpečeného dlhu obvykle znamená nižšiu úroveň hypotekárneho dlhu – nehnuteľnosti, ktoré nie sú zaťažené hypotékou, sú zdrojom alternatívnej likvidity, buď prostredníctvom emisie hypotekárnych dlhopisov viazaných na konkrétne nehnuteľnosti alebo prostredníctvom predaja.
- „Pomer nezaťažených aktív“ sa vypočíta ako podiel celkových aktív znížených aktívami zaťaženými záložným právom a celkových aktív, vždy v hodnotách vykázaných v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanom ročnom alebo (prípadne) neauditovanom polročnom skrátanom finančnom výkaze Skupiny CPI PG.
- „Miera neobsadených miest“ ako pomer voľného alebo neobsadeného miesta k celkovej hrubej prenajímateľnej ploche.

## 14. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

### 14.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike

**Daňové právne predpisy štátu investora a Emitenta (teda Slovenskej republiky) môžu mať vplyv na príjem z Dlhopisov.**

*Majiteľom dlhopisov sa odporúča, aby so svojimi poradcami prekonzultovali ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené, a následky ich aplikovateľnosti. Toto sa týka najmä investorov, ktorí sú účastníkmi procesu verejnej ponuky Dlhopisov v Českej republike, pre ktorých sú relevantné aj príslušné zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia.*

*Nasledujúce zhrnutie obsahuje všeobecné informácie o aktuálnych daňových a odvodových súvislostiach slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi v Slovenskej republike platných ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu a nie je komplexným popisom všetkých jeho aspektov. Uvedené informácie sa môžu meniť v závislosti od akýchkoľvek zmien v príslušných právnych predpisoch, ktoré môžu nastať po dni vyhotovenia tohto Základného prospektu. Toto zhrnutie neopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky.*

*Nasledujúce zhrnutie nemá za cieľ zaoberať sa daňovými následkami uplatniteľnými na všetky kategórie investorov, z ktorých niektorí (napríklad obchodníci s cennými papiermi a komoditami a niektoré investičné fondy) môžu podliehať osobitnému daňovému režimu.*

*Nižšie uvedený opis predpokladá, že osoba, ktorá prijíma akékoľvek platby vyplývajúce z Dlhopisov, je skutočným vlastníkom týchto príjmov, napr. táto osoba nie je agentom alebo sprostredkovateľom, ktorý prijíma takéto platby v mene inej osoby.*

V zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**) je príjem právnických osôb zdaňovaný sadzbou 21 % (alebo sadzbou 15% v prípade právnických osôb, ktorých zdaniteľné príjmy (výnosy) neprevyšujú sumu 49.790 eur) a príjem fyzických osôb je zdaňovaný sadzbou 19 % (s výnimkou, ak ide o príjem prekračujúci v danom roku 176,8 - násobok životného minima, ktorý je zdaňovaný sadzbou 25 %).

Sadzba zrážkovej dane je 19 %; ak je príjem vyplácaný, poukázaný alebo pripísaný daňovému rezidentovi nespoločujúceho štátu (ide hlavne o štáty, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu), uplatní sa daňová sadzba 35 %. Zoznam spolupracujúcich štátov je uverejnený na internetovej stránke Ministerstva financií Slovenskej republiky.

*Daň z príjmov z výnosov (príjem z úrokových výnosov)*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (g) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi, ktorý nepodniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku, nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (h) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie alebo Národnou bankou Slovenska, podliehajú dani z príjmu vyberanej zrážkou vo výške 19 %;
- (i) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi, ktorý je právnickou osobou, budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať príslušnej sadzbe vo výške 21 % (alebo 15%); a
- (j) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi, ktorý podniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku (ak ide o príjem dosahovaný v stálej prevádzkarni), budú spravidla súčasťou základu dane z príjmov takéhoto daňovníka – stálej prevádzkarne a podliehajú zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov.

V prípade daňového rezidenta, ktorým je fyzická osoba, sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom za vykonanie zrážky dane je zodpovedný Emitent, s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre

takú osobu ako klienta obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. V osobitých prípadoch môže vzniknúť výnos z Dlhopisu, z ktorého sa daň nevyberá zrážkou a výnos sa zahŕňa do základu dane fyzickej osoby (napr. Dlhopis nakúpený na sekundárnom trhu, alebo výnos, ktorý vzniká pri splatnosti cenného papiera z rozdielu medzi menovitou hodnotou cenného papiera a emisným kurzom pri jeho vydaní.) Vo vzťahu k daňovníkovi nezaloženému alebo nezriadenému na podnikanie alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky dane zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska.

Keďže zákonná úprava dani z príjmov sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.

Emitent neposkytne Majiteľom dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky alebo zabezpečenia dane.

### *Daň z príjmov z predaja*

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených Zákomom o dani z príjmov.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba pri predaji vlastní Dlhopisy dlhšie ako jeden rok a doba medzi ich prijatím na regulovaný trh alebo obdobný zahraničný regulovaný trh a predajom presiahne jeden rok, tak príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja Dlhopisov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

### *Zabezpečenie dane*

V prípade ak je príjem zdaniteľný v Slovenskej republike vyplácaný daňovému nerezidentovi, ktorý nie je rezidentom členského štátu EÚ alebo štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, takýto príjem podlieha zabezpečeniu dane percentuálnou sadzbou dane vo výške 19% alebo, ak ide o rezidenta nespolupracujúceho štátu, až vo výške 35%. Za zabezpečenie dane zodpovedá platiteľ dane, ktorý vypláca, poukazuje alebo pripisuje úhradu v prospech takéhoto daňového nerezidenta.

### *Odvody z výnosov z Dlhopisov*

Výnosy z Dlhopisov, ktoré vlastní fyzické osoby s povinným zdravotným poistením v Slovenskej republike nepodliehajú odvodom zo zdravotného poistenia. Vo zvláštnych prípadoch môže vzniknúť výnos z Dlhopisov, ktorý bude predmetom zdravotných odvodov (napr. Dlhopisy nakúpené na sekundárnom trhu alebo príjem zo splatnosti cenného papiera vypočítaný z rozdielu medzi istinou cenného papiera a hodnotou emisného kurzu v deň jeho vydania). Každý Majiteľ dlhopisov musí posúdiť svoje potenciálne povinnosti v tejto oblasti podľa príslušných právnych predpisov vrátane platných prechodných ustanovení.

### *Oznamovanie*

V zmysle Smernice Rady 2011/16/EÚ o administratívnej spolupráci v oblasti daní a zrušení smernice 77/799/EHS o automatickej výmene informácií (DAC2) a v zmysle dohody uzatvorenej medzi Slovenskou republikou a Spojenými štátmi americkými na zlepšenie dodržiavania medzinárodných predpisov v oblasti daní, ktoré boli implementované do zákona č. 359/2015 Z. z. o automatickej výmene informácií o finančných účtoch na účely správy daní v znení neskorších predpisov, oznamuje Emitent každoročne do 30. júna daného roka miestne príslušnému správcovi dane vybrané informácie za predchádzajúci rok, o klientoch členských štátov EÚ a klientoch ostatných vybraných krajín vrátane USA.



#### **14.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike**

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

## 15. ZDANENIE V ČESKEJ REPUBLIKE

*Majiteľom dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami (pri zohľadnení všetkých relevantných skutkových a právnych okolností vzťahujúcich sa na ich konkrétnu situáciu) o daňových a právnych dôsledkoch kúpy, držby a predaja Dlhopisov a inkasovaní príjmov v podobe výnosu Dlhopisu podľa daňových a devízových predpisov platných v Českej republike, v Slovenskej republike, prípadne v iných krajinách, v ktorých môžu príjmy z držby a predaja Dlhopisov podliehať zdaneniu.*

*Keďže zákonná úprava zdanenia sa môže počas životnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.*

Nasledujúce stručné zhrnutie vybraných daňových dopadov kúpy, držby a predaja Dlhopisov v Českej republike vychádza najmä zo zákona č. 586/1992 Zb. o daniach z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Český zákon o daniach z príjmov**) a súvisiacich právnych predpisov účinných k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu, ako aj zo štandardného výkladu týchto zákonov a ďalších predpisov uplatňovaných českými správnymi orgánmi a inými štátnymi orgánmi, známych Emitentovi k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu. Informácie tu uvedené nie sú zamýšľané ani by nemali byť vykladané ako právne alebo daňové poradenstvo. Všetky informácie uvedené nižšie majú všeobecný charakter (nezoohľadňujú napr. možný špecifický daňový režim vybraných potenciálnych majiteľov akými sú napr. investičné, podielové alebo dôchodkové fondy, alebo stále prevádzkarne alebo organizačné zložky investorov mimo Českej republiky) a môžu sa meniť v závislosti od zmien v príslušných právnych predpisoch, ktoré môžu nastať po tomto dátume, alebo vo výklade týchto právnych predpisov, ktorý môže byť po tomto dátume uplatňovaný.

V nasledujúcom zhrnutí sa predpokladá, že osoba, ktorej je vyplácaný akýkoľvek príjem v súvislosti s Dlhopismi, je Daňovým rezidentom SR (tak ako je tento pojem definovaný nižšie), a je skutočným vlastníkom takého príjmu, t.j. napr. nejde o agenta, zástupcu alebo depozitár, ktorí prijímajú také platby na účet inej osoby.

Na účely opisu zdanenia v Českej republike majú v tejto časti nasledujúce pojmy nižšie uvedený význam.

**Daňový rezident ČR** znamená daňovníka dane z príjmov, ktorý je považovaný za daňového rezidenta Českej republiky, a to ako podľa Českého zákona o daniach z príjmov, tak podľa prípadnej relevantnej Zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia.

**Daňový nerezident ČR** znamená daňovníka dane z príjmov, ktorý nie je považovaný za daňového rezidenta Českej republiky, a to ako podľa Zákona o daniach z príjmov, tak podľa prípadnej relevantnej Zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia.

**Diskont** znamená kladný rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisu a jeho nižším emisným kurzom.

**Kupón** znamená akýkoľvek výnos dlhopisu s výnimkou výnosu dlhopisu, ktorý je stanovený rozdielom medzi menovitou hodnotou dlhopisu a jeho emisným kurzom (t.j. Diskontom). Pre vylúčenie pochybností uvádzame, že Kupónom sa tiež rozumie Prémia za predčasnú splatnosť.

**Kupónový dlhopis** znamená dlhopis, ktorého emisný kurz je rovný jeho menovitej hodnote. Pre vylúčenie pochybností uvádzame, že Kupónovým dlhopisom nie je taký dlhopis, ktorého výnos je určený kombináciou Diskontu a Kupónu.

**Platiteľ dane** znamená platiteľa (zdaniteľného) príjmu, ktorý je povinný z tohto príjmu zraziť a odvieť správcovi dane Zrážkovú daň alebo Zaistenie dane.

**Právnická osoba** znamená daňovníka dane z príjmov, ktorý nie je fyzickou osobou (t.j. ide o daňovníka dane z príjmov právnických osôb, ktorý môže a nemusí mať právnu spôsobilosť).

**Prémia za predčasnú splatnosť** znamená akýkoľvek mimoriadny výnos dlhopisu vyplatенý emitentom pri predčasnej splatnosti dlhopisu.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

**Skutočný vlastník** znamená daňovníka dane z príjmov, ktorý je považovaný za skutočného vlastníka príjmu (v zmysle výkladu OECD), a to tak podľa Zákona o daniach z príjmov, ako aj podľa prípadnej relevantnej Zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia.

**Zrážková daň** znamená zvláštnu sadzbu dane vyberanú zrážkou pri zdroji Platiteľom dane (t.j. napr. emitentom dlhopisu) pri výplate zdaniteľného príjmu.

**Zaistenie dane** znamená zvláštnu úhradu vyberanú zrážkou pri zdroji Platiteľom dane (t.j. napríklad emitentom dlhopisu alebo kupujúcim) pri výplate zdaniteľného príjmu.

### **Úrokový príjem**

#### *Fyzické osoby*

Výnos Dlhopisu vo forme Kupónu a vo forme Diskontu sa zdaňuje v rámci všeobecného základu dane podliehajúceho dani z príjmov fyzických osôb v progresívnej sadzbe vo výške 15 % a 23 % (vyššia sadzba dane sa použije na časť základu dane presahujúcu 48-násobok priemernej mzdy; v roku 2022 sa jedná o sumu 1 867 728 Kč). Do všeobecného základu dane sa však nezahŕňa výška Diskontu, ale (kladný) rozdiel medzi vyplatenou menovitou hodnotou (alebo inou čiastkou vyplatenou pri predčasnej splatnosti Dlhopisu, avšak bez zohľadnenia prípadnej Prémie za predčasnú splatnosť) a cenou, za ktorú fyzická osoba tento Dlhopis nadobudla. V prípade, že fyzická osoba drží do splatnosti (či predčasnej splatnosti) Kupónový dlhopis, ktorý táto fyzická osoba zároveň nadobudla na sekundárnom trhu za cenu nižšiu, než je jeho menovitá hodnota (alebo iná čiastka vyplatená pri predčasnej splatnosti Dlhopisu, avšak bez zohľadnenia prípadnej Prémie za predčasnú splatnosť), postupuje obdobne - t.j. zahrnie do svojho všeobecného základu dane vyššie popísaný (kladný) rozdiel.

Fyzická osoba sa môže rozhodnúť, že Kupón zahrnie do samostatného základu dane, ktorý podlieha sadzbe dani vo výške 15%. Pokiaľ sa tak rozhodne, musí do samostatného základu dane zároveň zahrnúť všetky príjmy z podielov na zisku obchodnej korporácie alebo podielového fondu, ak je v ňom podiel tvorený cenným papierom, úrokmi z držby cenných papierov, výnosmi dlhopisov podľa zákona upravujúceho dlhopisy s výnimkou Diskontu, podielmi na zisku tichého spoločníka z účasti na podnikaní, úrokmi, výhrami a inými výnosmi z vkladov na vkladných knižkách, úrokmi z peňažných prostriedkov na účte, ktorý nie je podľa podmienok toho, kto účet vedie, určený na podnikanie, výnosmi z jednorazového vkladu a z vkladu jemu na roveň postaveného, až plneniami zo zisku trustového fondu alebo rodinnej fundácie, pokiaľ také príjmy plynú zo zahraničia.

#### *Právnické osoby*

Výnos Dlhopisu (vo forme Diskontu aj vo forme Kupónu) je súčasťou všeobecného základu dane podliehajúceho dani z príjmov právnických osôb v sadzbe vo výške 19 %. Právnická osoba, ktorá je účtovnou jednotkou, zdaňuje takýto výnos všeobecne na akruálnej báze.

### **Zisky/straty z predaja**

#### *Fyzické osoby*

Zisky z predaja Dlhopisov, ktoré neboli a nie sú zahrnuté v obchodnom majetku, sú u fyzických osôb všeobecne oslobodené od dane z príjmov, ak:

- súhrn (hrubých) príjmov z predaja všetkých cenných papierov a príjmov z podielov pripadajúci na podielový list pri zrušení podielového fondu nepresiahne v zdaňovacom období sumu 100 000 Kč, alebo
- ide o zisky z predaja Dlhopisov, pri ktorých medzi nadobudnutím a predajom uplynie doba dlhšia ako 3 roky (toto oslobodenie sa nevzťahuje na príjem z budúceho odplatného prevodu uskutočneného v dobe do 3 rokov od nadobudnutia).

V prípade, že Dlhopisy boli zahrnuté do obchodného majetku, je možné toto oslobodenie uplatniť najskôr po uplynutí 3 rokov po ukončení podnikateľskej činnosti.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Zdaniteľné zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho dani z príjmov fyzických osôb v progresívnej sadzbe vo výške 15 % a 23 % (vyššia sadzba dane sa použije na časť základu dane presahujúcu 48-násobok priemernej mzdy; v roku 2022 sa jedná o sumu 1 867 728 Kč). Pokiaľ sú tieto príjmy realizované v rámci samostatnej (podnikateľskej) činnosti fyzickej osoby, podliehajú tiež odvodom na sociálne a zdravotné poistenie. Straty z predaja Dlhopisov sú u nepodnikajúcich fyzických osôb všeobecne daňovo neuznateľné, ibaže sú v tom istom zdaňovacom období zároveň vykázané zdaniteľné zisky z predaja iných cenných papierov. V tom prípade je možné straty z predaja Dlhopisov až do výšky ziskov z predaja ostatných cenných papierov vzájomne započítať, pokiaľ príjem z predaja Dlhopisov nie je oslobodený od dane.

### *Právnické osoby*

Zisky z predaja Dlhopisov realizované Právnickou osobou sa zahŕňajú do všeobecného základu dane z príjmov právnických osôb a podliehajú dani v sadzbe 19 %. Straty z predaja Dlhopisov sú u týchto osôb všeobecne daňovo uznateľné.

### **Kúpa**

Daňový rezident ČR nakupujúci Dlhopisy od Daňového nerezidenta ČR, ktorý nie je daňovým rezidentom členského štátu EÚ/EHP, má povinnosť zraziť Zaistenie dane vo výške 1% z kúpnej ceny Dlhopisu.

### **Uplatňovanie výhod zo zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia**

Zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia môže zdanenie príjmov Daňových nerezidentov ČR z predaja Dlhopisov v Českej republike obmedziť alebo úplne vylúčiť (vrátane Zaistenia dane), spravidla za predpokladu, že príjemca nedrží Dlhopisy prostredníctvom stálej prevádzkarne v Českej republike. Kupón, Diskont, ani Prémia za predčasné splatenie za podmienok zmluvy o zamedzení dvojitému zdaneniu medzi Českou a Slovenskou republikou nepodliehajú zdaneniu v Slovenskej republike.

Nárok na uplatnenie daňového režimu upraveného zmluvou o zamedzení dvojitému zdaneniu môže byť podmienený preukázaním skutočností dokladajúcich, že sa príslušná zmluva na príjemcu platby skutočne vzťahuje, najmä potvrdením správcu dane o tom, že príjemca platby je daňovým rezidentom v Českej republike a spravidla aj vyhlásením, že je Skutočným vlastníkom takejto platby.

### **Oznamovacia povinnosť oslobodeného príjmu**

Fyzická osoba, ktorá obdrží príjem oslobodený od dane z príjmov fyzických osôb, a zároveň tento príjem v individuálnom prípade prevýši čiastku 5 000 000 Kč, je povinná túto skutočnosť oznámiť správcovi dane po skončení kalendárneho roka, v ktorom príjem plynul, a to v dátume pre podanie priznania k dani z príjmov za tento rok. V tomto oznámení sa uvedie príjem, jeho povaha, dôvody pre jeho oslobodenie od dane, s popisom ďalších okolností. Pokuta za nesplnenie tejto oznamovacej povinnosti včas je až 15 % zo sumy neoznámeného príjmu.

## 16. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

Pojmy definované pre účely Emisných podmienok majú význam uvedený v Podmienke 25.1. Okrem toho sú v Opise cenných papierov použité nasledovne definované pojmy a skratky:

**CPI PG** znamená spoločnosť CPI PROPERTY GROUP S.A., založenú a existujúcu podľa právnych predpisov práva Luxemburského veľkovevodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v RCS Luxemburg pod registračným č. B 113459.

**ČNB** znamená Česká národná banka.

**Dcérska spoločnosť** znamená každú osobu, v ktorej má iná osoba priamu alebo nepriamu účasť najmenej 50 % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenovať alebo odvolať väčšinu osôb, ktoré sú členmi štatutárneho alebo dozorného orgánu osoby alebo osôb v obdobnom postavení, alebo môže presadiť vymenovanie alebo odvolanie, alebo ktorých účtovná závierka je zahrnutá do konsolidačného stupňa ovládajúcej osoby, alebo ktorej účtovná závierka je konsolidovaná s účtovnou závierkou ovládajúcej osoby v súlade so štandardom IFRS, UAS alebo akýmkoľvek iným relevantným účtovným štandardom platným vo vzťahu k príslušnej osobe.

**ECB** znamená Európska centrálna banka.

**EHP** znamená Európsky hospodársky priestor.

**Emitent** znamená spoločnosť CPI Finco Slovakia a.s., so sídlom Mostová 34, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 46 031 804, LEI: 315700NADZZ4NVK0WO14, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10753/L.

**EÚ** znamená Európska únia.

**Hlavný manažér** znamená J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, pôsobiaca v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J & T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B.

**Luxemburské účtovné štandardy** znamená Luxemburské účtovné štandardy v znení neskorších zmien.

**MIFID II** znamená smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva, v platnom znení.

**Nariadenie Brusel I (prepracované znenie)** znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012/ES zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie).

**NBS** znamená Národnú Banku Slovenska ako príslušný orgán Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch pre účely Nariadenia o prospekte.

**Pracovný deň** znamená deň, ktorý nie je sviatkom podľa zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a pamätných dňoch v znení neskorších predpisov, a podľa zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov a tiež deň, ktorý je TARGET dňom (deň, kedy je Európsky automatizovaný expresný systém zúčtovania platieb v reálnom čase v prevádzke a zúčtováva platby denominované v Euro).

**Predseda schôdze** znamená Emitenta alebo ním určenú osobu, ktorá predsedá na Schôdzi, pokým Schôdza nerozhodne o inej osobe Predsedu schôdze.

**Program** znamená program vydávania dlhopisov založený Emitentom v celkovej menovitej hodnote do 80 000 000 EUR.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

**Účtovné zásady** znamená všeobecne uznávané účtovné predpisy a zásady vzťahujúce sa na Emitenta alebo príslušnú Povinnú osobu, vrátane IFRS.

**Základný prospekt** znamená tento základný prospekt zo dňa 27. septembra 2022, podľa ktorého môže Emitent vydávať Dlhopisy v rámci Programu.

**Zákon o dani z príjmov** znamená zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov.

## EMITENT

**CPI Finco Slovakia a.s.**  
Mostová 34  
034 01 Ružomberok  
Slovenská republika

## RUČITEĽ

Efimacor S.á.r.l.  
40, rue de la Vallée,  
Luxemburg, L-2661  
Luxemburské veľkovoľvodstvo

## ARANŽÉR

**J&T IB and Capital Markets, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika

## HLAVNÝ MANAŽÉR

**J&T BANKA, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika  
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom  
**J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky**  
Dvořákovo nábřeží 8  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÝ AGENT A AGENT PER VÝPOČTY

**J&T BANKA, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika  
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom  
**J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky**  
Dvořákovo nábřeží 8  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## AGENT PRE ZABEZPEČENIE

**J&T BANKA, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika

## PRÁVNÍ PORADCOVIA

*vo vzťahu k slovenskému právu*

**Aldertree legal s.r.o.**  
Hlavné námestie 5  
811 01 Bratislava  
Slovenská republika

*vo vzťahu k českému právu*

**White & Case, s.r.o., advokátni kancelář**  
Na příkopě 854/14  
110 00 Praha 1  
Česká republika

## AUDÍTOR EMITENTA

**Mazars Slovensko, s.r.o.**  
SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A  
811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

## AUDÍTOR RUČITEĽA

**Baker Tilly Audit & Assurance s.à r.l.**  
45, rue des Scillas  
L-2529 Howald, Luxemburg  
Luxemburské veľkovoľvodstvo