

VEŘEJNÝ NÁVRH NA ODKOUPENÍ DLUHOPIŠŮ SPOLEČNOSTI CITY TOWER HOLDING A.S. ZE STRANY SPOLEČNOSTI PPF REAL ESTATE HOLDING B.V.

PPF Real Estate Holding B.V., se sídlem Amsterdam, Strawinskylaan 933, 1077XX, Nizozemí, zapsaná v obchodním rejstříku u obchodní komory v Amsterdamu pod reg.č. 34276162 („**Navrhovatel**“) činí veřejný návrh na odkoupení zaknihovaných dluhopisů vydaných společností CITY TOWER Holding a.s., se sídlem Praha 4, Nusle, Hvězdova 1716/2b, IČO: 02650665, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19624 („**Emitent**“), a to vůči všem vlastníkům dluhopisů a za podmínek stanovených níže („**Veřejný návrh**“).

Tento Veřejný návrh je dobrovolným veřejným návrhem.

1. DLUHOPISY, NA NĚŽ SE VEŘEJNÝ NÁVRH VZTAHUJE

- 1.1. Tento Veřejný návrh se vztahuje na zaknihované dluhopisy vydané Emitentem na základě emisních podmínek („**Emisní podmínky**“), o celkové jmenovité hodnotě 800.000.000,-Kč, v počtu 800 kusů, jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu: 1.000.000,-Kč, ISIN: CZ0003511479 („**Dluhopisy**“).
- 1.2. Na Dluhopisech převáděných na Navrhovatele osobami, které Veřejný návrh přijmou, nesmí váznout žádné zástavní právo, břemeno, předkupní právo ani žádné jiné faktické nebo právní zatížení nebo omezení jakékoliv povahy. Dluhopisy musí být převedeny společně se všemi právy, která s nimi jsou nebo mají být podle příslušných právních předpisů a/nebo Emisních podmínek spojena.
- 1.3. Dluhopisy jsou vedené v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, kterou vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 14, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 250 81 489 („**Centrální evidence**“ a „**Centrální depozitář**“).

2. NAVRHOVANÁ CENA

- 2.1. Navrhovatel nabízí, že za podmínek stanovených v tomto dokumentu koupí Dluhopisy za cenu 980.000,- Kč (slovy: devět set osmdesát tisíc korun českých) za jeden kus Dluhopisu („**Nabídková cena**“), za podmínky, že Emitent prodá a převede na společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ: 140 00, IČO: 275 67 117, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850, zastoupená obhospodařovatelem ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. 100% podíl ve společnosti CITY TOWER, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, Nusle, PSČ 140 00, IČO 271 03 251, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17549, která je vlastníkem administrativní budovy City Tower na Praze 4, a to nejpozději do 19. 10. 2016 („**Datum splnění**“ a „**Odkládací podmínka**“).

3. DOBA ZÁVAZNOSTI, AGENT

- 3.1. Tento Veřejný návrh je závazný a adresáti jej mohou přijmout od 23. 9. 2016 do 16:00 hodin dne 17. 10. 2016 („**Doba závaznosti**“).
- 3.2. Navrhovatel pověřil společnost PPF banka a.s., IČO: 471 16 129, se sídlem Praha 6,

Evropská 2690/17, PSČ 160 41, Česká republika („**Agent**“), která je obchodníkem s cennými papíry, aby za Navrhovatele jednala v procesu akceptace Veřejného návrhu a také jako účastník Centrálního depozitáře při vypořádávání převodů Dluhopisů a poskytování protiplnění za převedené Dluhopisy.

- 3.3. Agent není vázán jakýmkoliv závazky, které mohou vzniknout ze Smluv (jak jsou definovány níže) nebo v souvislosti s nimi. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se výslovně uvádí, že Agent nepřebírá ani neručí za závazky či povinnosti Navrhovatele vyplývající z Veřejného návrhu nebo vzniklé v souvislosti s ním.

4. PŘIJETÍ VEŘEJNÉHO NÁVRHU A UZAVŘENÍ SMLOUVY

- 4.1. Vlastník dluhopisů (jak je definován v Emisních podmínkách), který má zájem Veřejný návrh ve vztahu k jeho Dluhopisům za podmínek stanovených tímto dokumentem přijmout („**Zájemce**“), přijme Veřejný návrh tak, že podá svému obchodníkovi s cennými papíry nebo jinému účastníkovi Centrálního depozitáře („**Účastník**“) neodvolatelnou instrukci k přijetí tohoto Veřejného návrhu zahrnující (i) souhlas s blokováním Dluhopisů, ve vztahu k nimž Zájemce Veřejný návrh přijal, a (ii) pokyn k vypořádání převodu Dluhopisů v souladu s článkem 5 tohoto dokumentu („**Instrukce**“) a zajistí, aby takový Účastník přijetí Instrukce (zahrnující mimo jiné identifikaci Zájemce v rozsahu článku 5.4(i)(e) tohoto dokumentu a datum přijetí Instrukce) potvrdil Agentovi („**Potvrzení účastníka**“), a to vše během Doby závaznosti.
- 4.2. Není-li v tomto Veřejném návrhu stanoveno jinak, bude smlouva o převodu Dluhopisů mezi Navrhovatelem a každým Zájemcem uzavřena okamžikem, kdy příslušný Účastník Zájemce potvrdil Agentovi přijetí Instrukce („**Smlouva**“). Smlouva bude uzavřena s Odkládací podmínkou, tj. k vypořádání převodu Dluhopisů dojde pouze a jedině tehdy, bude-li Odkládací podmínka splněna do Data splnění. Navrhovatel oznámí splnění/nesplnění Odkládací podmínky způsobem uvedeným v článku 9 níže. V případě, že Odkládací podmínka nebude splněna do Data splnění (včetně) je Smlouva automaticky ukončena.
- 4.3. Instrukce, která obsahuje dodatek nebo odchylku od podmínek smlouvy o převodu Dluhopisů tak, jak jsou tyto stanoveny Veřejným návrhem, není přijetím Veřejného návrhu.
- 4.4. V případě, že bude Potvrzení účastníka doručeno Agentovi až po skončení Doby závaznosti, není Instrukce, jíž se Potvrzení účastníka týká způsobilá vést bez dalšího ke vzniku Smlouvy a Agent ani Navrhovatel k němu nemusí přihlížet a nemusí oznamovat ani jakkoli jinak sdělovat Zájemci či jeho Účastníkovi, že jeho přijetí Veřejného návrhu nemá žádné účinky. Takovou Instrukci může ale Navrhovatel považovat za nabídku k uzavření Smlouvy Zájemcem, kterou může Navrhovatel či na jeho pokyn Agent ve lhůtě deseti (10) Pracovních dnů od jejího doručení akceptovat.
- 4.5. Zájemce nese veškeré své výdaje vynaložené v souvislosti s přijetím Veřejného návrhu a převodem Dluhopisů a není oprávněn požadovat po Navrhovateli jejich uhrazení s výjimkou poplatků Centrálního depozitáře spojených s vypořádáním převodu Dluhopisů, které hradí Navrhovatel.

4.6. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se výslovně stanoví, že tento Veřejný návrh je nedílnou součástí každé Smlouvy.

5. PŘEVOD AKCIÍ A VYPOŘÁDÁNÍ

5.1. Převod Dluhopisů bude vypořádán prostřednictvím Centrálního depozitáře podle a v souladu s platným zněním Pravidel vypořádacího systému Centrálního depozitáře a v souladu s dalšími pravidly a předpisy Centrálního depozitáře („Pravidla“).

5.2. Převod Dluhopisů dle Smlouvy bude v Centrálním depozitáři vypořádán ve vypořádacím cyklu na základě spárování a vypořádání příkazu k převodu těchto Dluhopisů („Příkaz“), který bude Centrálnímu depozitáři předán ze strany Účastníka příslušného Zájemce, s odpovídajícím příkazem k nákupu Dluhopisů předaným Centrálnímu depozitáři Agentem.

5.3. Ke spárování Příkazu ve vypořádacím systému Centrálního depozitáře s příkazem Agentu (jednajícího dle pokynu Navrhovatele) k nákupu Dluhopisů a vypořádání dojde po řádném uzavření Smlouvy, za předpokladu, že došlo ke splnění Odkládací podmínky dne 21. 10. 2016 („Den vypořádání“).

5.4. Zájemce zajistí, aby Příkaz:

(i) obsahoval všechny údaje nezbytné k řádnému a včasnému vypořádání příkazů v Centrálním depozitáři (včetně, nikoliv však výlučně:

(a) ISIN: CZ0003511479;

(b) kód Agentu v Centrálním depozitáři: 871;

(c) den 21. 10. 2016 jako Den vypořádání;

(d) skutečný počet kusů Dluhopisů, na které se přijetí Veřejného návrhu vztahuje; a

(e) identifikační údaj Zájemce (tj. v případě fyzických osob: jméno a příjmení, rodné číslo nebo u osob, jež nejsou českými nebo slovenskými občany, číslo pasu spolu s datem narození; v případě právnických osob: obchodní firmu a identifikační číslo (IČ) nebo jeho ekvivalent podle cizího práva, nejde-li o českou právnickou osobu; a pokud bylo Centrálním depozitářem přiděleno, pak u fyzických i právnických osob vždy i náhradní identifikační číslo (NID);

(ii) byl vyhotoven v souladu s tímto Veřejným návrhem;

(iii) byl do vypořádacího systému Centrálního depozitáře zadán tak, aby se spároval s již zadáním odpovídajícím příkazem Agentu (tj. Agent zadává příkaz jako první a Účastník zadávající Příkaz za Zájemce jako druhý);

(iv) byl do vypořádacího systému Centrálního depozitáře zadán jako příkaz k převodu zaknihovaných cenných papírů proti zaplacení; a

(v) nebyl do okamžiku spárování s příkazem Agentu, resp. vypořádání převodu na základě takto spárovaného příkazu, zrušen.

5.5. Odpovídající peněžní protiplnění za převod Dluhopisů bude hrazeno proti dodání Dluhopisů v souladu s Pravidly.

5.6. Agent je oprávněn předat příkaz k převodu Dluhopisů Centrálnímu depozitáři sám ihned

po uzavření Smlouvy podle článku 4.2. Agent v příkazu Centrálnímu depozitáři, podle předchozí věty, uvede všechny údaje nezbytné k řádnému a včasnému vypořádání příkazů v Centrálním depozitáři (včetně, nikoliv však výlučně (a) ISIN: CZ0003511479; (b) kód Účastníka, který za Zájemce zaslal Agentovi Potvrzení účastníka (c) Den vypořádání 21. 10. 2016, a (d) identifikační údaj Zájemce z Potvrzení účastníka (tj. v případě fyzických osob: jméno a příjmení, v případě právnických osob: obchodní firmu).

- 5.7. Pokud dojde ze strany Zájemce k porušení jakékoliv povinnosti uvedené v článku 5.4 výše, bude Navrhovatel oprávněn (nikoliv však povinen) pověřit Agentu, aby nepředal odpovídající příkaz k nákupu Dluhopisů od Zájemce, popř. sám Agent bude oprávněn odmítnout takový příkaz předat. V případě jakékoliv újmy vzniklé Navrhovateli v důsledku porušení jakékoliv povinnosti Zájemce uvedené v článku 5.4, neúplnosti nebo nesprávnosti údajů uvedených v Příkazu, nebo předání Příkazu, bude Zájemce povinen takovou újmu Navrhovateli v plné výši nahradit.
- 5.8. Údaje Navrhovatele pro vypořádání v Centrálním depozitáři jsou následující: Účastník: PPF banka a.s; Kód účastníka v Centrálním depozitáři: 871.

6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY ZÁJEMCE

- 6.1. Podáním Instrukce Účastníkovi a pověřením Účastníka k zaslání Potvrzení účastníka Zájemce vůči Navrhovateli a Agentovi ke dni podání takové Instrukce, stejně jako ke dni převodu Dluhopisů na Navrhovatele, nebo ke dni, kdy má k takovému převodu v souladu s tímto Veřejným návrhem dojít, prohlašuje a zaručuje, že:
- (i) Zájemce podle příslušného práva řádně existuje a má plnou způsobilost a veškerá oprávnění k tomu, aby přijal Veřejný návrh, podal Instrukci a převedl Dluhopisy, ve vztahu k nimž Veřejný návrh přijal;
 - (ii) závazky plynoucí pro Zájemce ze Smlouvy jsou platné, účinné, pro Zájemce závazné a vůči němu právně vymahatelné;
 - (iii) Zájemce je vlastníkem Dluhopisů, ve vztahu k nimž Veřejný návrh přijal, a je jako takový evidován v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů;
 - (iv) na Dluhopisech nevázne žádné zástavní právo, břemeno, předkupní právo ani žádné jiné faktické nebo právní zatížení nebo omezení jakékoliv povahy ve prospěch třetí osoby, a jsou převáděny společně se všemi právy, která s nimi jsou nebo mají být spojena dle příslušného právního řádu a/nebo Emisních podmínek;
 - (v) Instrukce je udělena plně v souladu s podmínkami tohoto Veřejného návrhu.

Zájemce se zavazuje zajistit, že výše uvedená prohlášení a záruky budou pravdivá, úplná a nezavádějící ke každému dni, kdy budou Zájemcem činěna.

- 6.2. Zájemce, který učinil prohlášení, zaručil se, a souhlasil s výše uvedeným v článku 6.1, se v případě vzniku škody způsobené porušením jakéhokoliv takového prohlášení nebo záruky uvedené v článku 6.1 a/nebo v souvislosti s takovým porušením, zavazuje Navrhovateli a/nebo Agentovi v plné míře nahradit vzniklou újmu.

7. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

- 7.1. Každý, kdo přijetím Veřejného návrhu uzavřel Smlouvu, je oprávněn od takové Smlouvy

do konce Doby závaznosti odstoupit za předpokladu, že před uplynutím Doby závaznosti Účastník takového Zájemce doručí Agentovi oznámení o zrušení Instrukce. Na odstoupení učiněné v rozporu s tímto odstavcem nebude brán zřetel a platnost a účinnost Smlouvy jím nebude jakkoliv dotčena.

- 7.2. Při platném odstoupení od Smlouvy bude zrušení vypořádání převodu příslušných Dluhopisů podléhat Pravidlům. V případě, že před platným odstoupením od Smlouvy již k vypořádání převodu Dluhopisů došlo nebo zrušení vypořádání již není možné, jsou Navrhovatel (a/nebo Agent na základě pověření Navrhovatele) a druhá smluvní strana Smlouvy, od které bylo odstoupeno, povinni spolupracovat tak, aby došlo bez zbytečného odkladu k zpětnému vypořádání takových Dluhopisů. V takovém případě nese Navrhovatel a druhá smluvní strana Smlouvy, od které bylo odstoupeno, náklady, jež jim vzniknou v důsledku provedení těchto úkonů.

8. Odstoupení od smluv ze strany Navrhovatele

- 8.1. Navrhovatel je oprávněn od jednotlivých Smluv odstoupit v následujících případech:
- (i) pokud dojde k uzavření Smlouvy, přestože byla Instrukce nesprávná nebo podmíněná a/nebo nebyla v souladu s tímto Veřejným návrhem;
 - (ii) z důvodu na straně Zájemce nedojde v Den vypořádání k převodu Dluhopisů příslušným Zájemcem na Navrhovatele;
 - (iii) jakékoliv prohlášení či záruka uvedená výše v článku 6 je nebo se ukáže být dle názoru Navrhovatele nepravdivá, neúplná nebo zavádějící; nebo
 - (iv) pokud soud, případně jiný orgán veřejné moci vydá jakékoli rozhodnutí, přijme jakékoliv opatření či učiní jiné jednání, které ztěžuje nebo znemožňuje realizaci tohoto Veřejného návrhu nebo vypořádání Smluv vyplývajících z tohoto Veřejného návrhu.
- 8.2. Odstoupení od Smlouvy ze strany Navrhovatele bude provedeno Agent v zastoupení Navrhovatele oznámením, které bude doručeno Zájemci v souladu s článkem 9 níže.

9. Oznámení

- 9.1. Jakékoli oznámení dle tohoto Veřejného návrhu nebo v souvislosti s ním bude platné, pokud bude uveřejněno a zpřístupněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Navrhovatele <http://www.ppfrealholding.com/en/homepage.html>. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno či zpřístupňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění či zpřístupnění.
- 9.2. Aniž by byl dotčen článek 9.1, jakákoliv komunikace mezi Navrhovatelem a Zájemce, může probíhat rovněž prostřednictvím Účastníka Zájemce. Oznámení o odstoupení učiněné v souladu s článkem 8.2 bude Agentem doručeno Zájemci prostřednictvím Účastníka Zájemce.

10. Účel a důvody veřejného návrhu

- 10.1. Tento Veřejný návrh je činěn v souvislosti prodejem společnosti CITY TOWER, a.s., která je vlastníkem administrativní budovy City Tower na Praze 4 Emitentem.

10.2. Navrhovatel má v úmyslu nabídnout Vlastníkům dluhopisů možnost prodeje jejich Dluhopisů, a to za cenu, jež odráží názor Navrhovatele na fundamentální hodnotu Dluhopisů.

11. OMEZENÍ A DAŇOVÉ OTÁZKY

11.1. Tento Veřejný návrh není činěn v takové jurisdikci, a Dluhopisy nebudou přijaty ke koupi v takové jurisdikci, ve které by učinění Veřejného návrhu či jeho přijetí nebylo v souladu s právními předpisy o cenných papírech, či jinými právními předpisy takové jurisdikce, nebo ve které by byla vyžadována jakákoliv registrace, potvrzení, či podání k jakémukoliv úřadu, které nejsou zmíněny v tomto Veřejném návrhu. Osoby, které obdrží tento dokument, jsou povinny brát na vědomí a řídit se všemi takovými omezeními a získat všechny nutné autorizace, potvrzení či souhlasy. Ani Navrhovatel, ani jeho odborní poradci nenesou jakoukoliv odpovědnost za porušení takového omezení jakoukoliv osobou.

11.2. Zájemcům doporučuje, aby se ve věci daňových dopadů spojených s akceptací Veřejného návrhu a převodem Dluhopisů na Navrhovatele obrátili na své daňové poradce.

12. ROZHODNÉ PRÁVO A OSTATNÍ USTANOVENÍ

12.1. Veřejný návrh, veškerá práva a povinnosti vzniklá na základě nebo v souvislosti s Veřejným návrhem a Smlouvy uzavřené na základě tohoto Veřejného návrhu se řídí právem České republiky.

12.2. Navrhovatel si vyhrazuje právo dle svého vlastního uvážení prodloužit, znovu otevřít, zrušit, odvolat nebo ukončit Veřejný návrh nebo změnit nebo vzdát se některé z podmínek Veřejného návrhu kdykoli po jejím vyhlášení. Podrobnosti o každém takovém prodloužení, znovuotevření, zrušení, ukončení, změně nebo vzdání se budou oznámeny co nejdříve po takovém rozhodnutí způsobem podle článku 9 výše.

12.3. Navrhovatel ani Agent neodpovídají za jakoukoliv újmu způsobenou porušením jakékoliv jejich povinnosti vyplývající z tohoto Veřejného návrhu nebo z jakýchkoli Smluv, s výjimkou případů kdyby taková újma byla způsobena úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

12.4. Soudy České republiky mají ve sporech vznikajících z a/nebo v souvislosti s Veřejným návrhem výlučnou příslušnost.

12.5. Pro účely Veřejného návrhu se Pracovním dnem rozumí jakýkoliv den, kromě soboty a neděle a státních svátků, kdy jsou banky v Praze (Česká republika) otevřené pro veřejnost a v případě vypořádání převodů Dluhopisů, kdy je provozní den Centrálního depozitáře.

12.6. Tento Veřejný návrh je vyhotoven v českém jazyce a bude zveřejněn na webových stránkách Navrhovatele. Skutečnost, že jakákoliv osoba neobdrží tento Veřejný návrh nebo jakékoliv oznámení, které Navrhovatel nebo v jeho zastoupení Agent učinil nebo nemá jakýkoliv vliv na platnost tohoto Veřejného návrhu nebo jakékoliv jeho podmínky.