

# **ZÁKLADNÍ PROSPEKT**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let**

**Českomoravská Projektová a.s.**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti Českomoravská Projektová a.s. se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, IČ 073 75 115, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 8031 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set tisíc korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2018.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“) a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení**“).

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce nebo přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Emisní dodatek**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 ZPKT a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Emisní dodatek spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole "Společné emisní podmínky dluhopisů" v tomto Základním prospektu.

Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoliv Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání nebo že budou Dluhopisy umístovány formou veřejné nabídky, bude Emisní dodatek obsahovat též Podmínky nabídky tak, aby Emisní dodatek spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a sděleny Emitentem České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) bez zbytečného odkladu po učinění veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky a před přijetím Dluhopisů dané Emise k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Dojde-li po schválení tohoto Základního prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky nebo zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v Základním prospektu, bude Základní prospekt aktualizován, a to formou dodatků k Základnímu

prospektu (dále jen „**Dodatek k Základnímu prospektu**“) ve smyslu a v souladu s § 36j ZPKT. Každý takový dodatek bude schválen ČNB, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Pro účely veřejné nabídky je v souladu s §36i ZPKT tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho uveřejnění.

Emitent může požádat o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“). Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto kótovány, bude upřesněn v příslušném Emisním dodatku. Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Dluhopisy příslušné Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. mnohostranném obchodním systému.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto nabídkového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Je-li vlastníkem Dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně srážené z výnosů z dluhopisů. Právníckým osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z dluhopisů právnícké osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností.

Tento Základní prospekt byl schválen statutárním orgánem společnosti a vyhotoven dne 23. 10. 2018. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2018/126988/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00066/CNB/572 ze dne 30.10.2018, které nabylo právní moci dne 15.11.2018. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu, v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jež bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované právními předpisy nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise.

Základní prospekt, Dodatky k Základnímu prospektu, Emisní dodatky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.ceskomoravska-projektova.cz](http://www.ceskomoravska-projektova.cz) v sekci pro investory a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Štefánikova 136/66, 612 00 Brno, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

## **Důležitá upozornění**

Tento Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu § 36a ZPKT.

Tento Základní prospekt je nutné posuzovat jako celek, Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.

Žádný státní orgán, s výjimkou České národní banky, ani jiná osoba tento Základní prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent vyzývá všechny osoby, do jejichž držení se tento prospekt dostane, aby se o příslušných omezeních informovaly a aby je dodržovaly. Tento Základní prospekt nebude registrován, povolen ani schválen jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s příslušnou právní úpravou dotčené jurisdikce.

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v tomto prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.

Případným přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. (případně na jiném regulovaném trhu) nepřebírá Burza cenných papírů Praha, a.s. (případně jiný organizátor regulovaného trhu) žádné závazky z těchto Dluhopisů.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Definice uvedené v kterékoli části tohoto Základního prospektu jsou platné i pro další části prospektu, definice uvedené slovy „dále jen“ či obdobně platí i pro dřívější části tohoto Základního prospektu. Jsou-li dvě definice v rozporu, platí definice uvedená v textu dříve.

Odkazuje-li text prospektu na článek bez uvedení specifické části tohoto Základního prospektu, má se tím na mysli článek ve stejné části tohoto Základního prospektu, ve které se nachází daný odkaz. Části tohoto Základního prospektu jsou vždy uvedeny římskou číslicí, články v tomto Základním prospektu jsou uvedeny kombinací jedné až tří arabských číslic.

**Investoři musí zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Ty rizikové faktory, které emitent považuje za podstatné a schopné ovlivnit schopnost emitenta plnit jeho závazky z cenných papírů k investorům, jsou uvedeny dále v tomto Základním prospektu v části Rizikové faktory.**

## Obsah

I.	Shrnutí .....	8
II.	Rizikové faktory .....	16
1.	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině .....	16
2.	Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům .....	21
III.	Společné emisní podmínky .....	24
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů .....	25
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz .....	28
3.	Status .....	28
4.	Výnos Dluhopisů .....	29
5.	Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	31
6.	Platby .....	32
7.	Zdanění .....	36
8.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů .....	40
9.	Promlčení .....	42
10.	Administrátor .....	42
11.	Změny a vzdání se nároků .....	43
12.	Oznámení a zveřejňování dokumentů .....	43
13.	Schůze Vlastníků dluhopisů .....	44
14.	Rozhodné právo, jazyk, spory .....	49
IV.	Vzor emisního dodatku – Konečných emisních podmínek dluhopisů .....	50
V.	Nabídka .....	59
VI.	Informace vztahující se k emitentovi .....	62
1.	Obecné informace o Emitentovi .....	62
2.	Vybrané historické finanční údaje Emitenta .....	63
3.	Investice .....	63
4.	Organizační struktura .....	64
5.	Řídící a dozorčí orgány Emitenta .....	65
6.	Historie a vývoj Emitenta .....	69
7.	Přehled podnikání .....	69
8.	Informace o trendech .....	72
9.	Prognózy nebo odhady zisku .....	78
10.	Odpovědné osoby .....	79
11.	Oprávnění auditoři .....	80
12.	Významné smlouvy .....	80
13.	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu .....	80

14. Finanční údaje o aktivech a dlužích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	81
15. Zveřejněné dokumenty .....	82
VII. Finanční informace .....	83
1. Počáteční rozvaha ke dni 4. 9. 2018 .....	83
Adresy .....	86

## I. SHRnutí

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

### Oddíl A – úvod a upozornění

A.1.	Upozornění	<p>Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu, jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek, tedy Základní prospekt ve znění jeho případných dodatků spolu s Emisním dodatkem pro Emisi obsahujícím konečné podmínky nabídky.</p> <p>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT.</p>
A.2.	Souhlas emitenta použitím prospektu pro následnou veřejnou nabídku	Nepoužije se, Emitent souhlas s následnou nabídkou Dluhopisů neudělil.

### Oddíl B – Emitent

B.1.	Právní a obch. název Emitenta	Emitentem je společnost Českomoravská Projektová a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, země registrace	<p>Emitent má sídlo na adrese Brno, Štefánikova 136/66, PSČ 612 00. Právní forma Emitenta je „akciová společnost“. Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8031 a bylo mu přiděleno IČ: 073 75 115. Země registrace Emitenta je Česká republika.</p> <p>Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.</p>
B.4b	Známé trendy	Emitent je závislý na vývoji české ekonomiky. Ve střednědobém horizontu by se míra



		<p>růstu ekonomiky v České republice měla postupně snižovat z 3,5 % v roce 2018 na předpokládaných 2,5 % v roce 2021.<sup>1</sup> Ekonomický růst v České republice by měl být výrazně tažen domácí poptávkou, která podpoří také růst importu. Tempo růstu ekonomiky v České republice klesá, odhad růstu pro rok 2018 se snížil na 3,3 %.<sup>2</sup> Míra nezaměstnanosti by se měla ve střednědobém horizontu pohybovat kolem průměrné hodnoty 2,6 %. Nízká úroveň nezaměstnanosti způsobí navýšení objemu mezd a platů ve střednědobém horizontu v průměru o 5,9 % ročně.<sup>3</sup> Míra inflace by se měla pohybovat kolem hranice 2 %, která je stanovená jako inflační cíl České národní banky. Prostřednictvím úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině budou na Emitenta působit trendy realitního trhu.</p> <p>Dobrá kondice ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Rostou ceny všech typů nemovitostí, nejvíce je nárůst patrný u rezidenčního bydlení. Zde se začíná hovořit o cenové bublině. Na trhu kancelářských prostor Emitent očekává rostoucí poptávku a klesající neobsazenost. V důsledku toho lze očekávat mírný růst cen nájmu. Roste také oblíbenost coworkingových center. Na trhu maloobchodních prostor se projevuje saturace trhu. Dochází především k modernizaci stávajících obchodních center a rozšiřování nabídky služeb. Na trhu průmyslových nemovitostí dochází k růstu ve všech regionech. Limitujícím faktorem se může stát nedostatek pracovní síly.</p> <p>Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost neutrální nebo pozitivní dopady.</p>
B.5	Skupina	<p>Emitent je dceřinou společností Českomoravské Nemovitostní a.s., IČO 051 42 202 (dále jen „<b>Mateřská společnost</b>“), která vlastní 100 % obchodní podíl na Emitentovi. Součástí skupiny mateřské společnosti (dále jen „<b>Skupina</b>“) jsou kromě Emitenta následující společnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Českomoravská Nemovitostní a.s., IČ 051 42 202</li> <li>- ČMN RE I a.s., IČ: 065 94 191</li> <li>- ČMN RE II a.s., IČ: 065 94 484</li> <li>- High End Living s.r.o., IČ: 038 85 216</li> <li>- ČMN I s.r.o., IČ: 049 38 453</li> <li>- ČMN II s.r.o., IČ: 053 72 321</li> <li>- Českomoravská Poradenská s.r.o., IČ: 055 59 812</li> <li>- ČMN Alpha s.r.o., IČ: 055 59 812</li> <li>- ČMN Beta s.r.o., IČ: 062 23 079</li> <li>- ČMN Gama s.r.o., IČ: 063 33 311</li> <li>- ČMN Pekařská s.r.o., IČ: 066 87 890</li> <li>- ČMN Husova s.r.o., IČ: 064 37 885</li> <li>- Sokolovská 967 s.r.o., IČ: 060 36 163</li> <li>- Aragonit s.r.o., IČ: 480 27 120</li> <li>- Modřanská Property a.s., IČ: 289 87 331</li> </ul> <p>Společnosti ve skupině působí stejně jako Emitent na nemovitostním trhu.</p> <p>Jediným akcionářem společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. je pan Jan Fiala, nar. 27. 7. 1982, bytem Erbenova 382/14, 602 00 Brno, který vlastní 100 % akcií společnosti, se kterými se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech.</p> <p>K datu vydání tohoto Základního prospektu probíhají obchodní jednání o začlenění</p>

<sup>1</sup> 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>

<sup>2</sup> Česká ekonomika se přibližuje hranici svých možností, neporoste tak rychle. Aktuálně.cz [online]. 26. 7. 2018. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika-se-priblizuje-hranici-svych-moznosti-neporos/r-f75e66e690af11e8945d0cc47ab5f122/>

<sup>3</sup> 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>

		společnosti Czech-Moravian Properties a.s., se sídlem Durdáková 1786/5, 613 00 Brno, Černá Pole, IČ 063 58 764, do Skupiny. K podpisu smlouvy o převodu akcií společnosti Czech-Moravian Properties a.s. mezi většinovým akcionářem, panem Zdenkem Katovským, a kupující společností Českomoravská Nemovitostní a.s. by mělo dojít ve 4. čtvrtletí 2018. Společnost Czech-Moravian Properties a.s. podniká stejně jako Emitent na realitním trhu.																
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se. Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se, výhrady či zdůraznění ve zprávě auditora k počáteční rozvaze nebyly.																
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Emitent vznikl dne 4. září 2018 a kromě počáteční rozvahy dosud nezpracoval žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha je vypracována v souladu s českými účetními předpisy. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finanční údaje z počáteční rozvahy</th> <th>4. 9. 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>2.000</b></td> </tr> <tr> <td><i>Oběžná aktiva</i></td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky na účtech</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td><b>2.000</b></td> </tr> <tr> <td><i>Vlastní kapitál</i></td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>K datu prospektu byl celý základní kapitál splacen.</p> <p>Emitent prohlašuje, že od data ověřené počáteční rozvahy nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a ani k významné změně jeho obchodní nebo finanční situace.</p>	Finanční údaje z počáteční rozvahy	4. 9. 2018	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>	<i>Oběžná aktiva</i>	2.000	Peněžní prostředky	2.000	Peněžní prostředky na účtech	2.000	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>	<i>Vlastní kapitál</i>	2.000	Základní kapitál	2.000
Finanční údaje z počáteční rozvahy	4. 9. 2018																	
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>																	
<i>Oběžná aktiva</i>	2.000																	
Peněžní prostředky	2.000																	
Peněžní prostředky na účtech	2.000																	
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>																	
<i>Vlastní kapitál</i>	2.000																	
Základní kapitál	2.000																	
B.13	Nedávné události	Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí.																
B.14	Závislost Emitenta na jiných členech skupiny	V souvislosti s dluhovým financováním společností ve Skupině z finančních prostředků Emitenta získaných emisí dluhopisů je Emitent zcela závislý na plnění závazků a výplatě úrokového výnosu ze strany společností ve Skupině. V případě poskytnutí finančních prostředků společnostem ve Skupině je Emitent závislý na hospodaření těchto společností a na jejich rozhodování o investicích. Společnosti ve Skupině působí stejně jako Emitent na realitním trhu.																
B.15	Hlavní činnosti Emitenta	Emitent dosud žádnou činnost nevykonává. Emitent je účelově založenou společností pro vydávání emisí dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování úvěrů a zápůjček ze zdrojů získaných emitováním dluhopisů společností ve Skupině. Společnosti ve Skupině budou získané prostředky investovat do projektů v oblasti nemovitostí na území České republiky. Společnosti ve Skupině budou vyhledávat příležitosti spočívající v nákupu nemovitostních společností, nemovitostí či podílu na nich, případně rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům.																
B.16	Ovládání Emitenta	Emitent je ovládán jediným akcionářem, společností Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO 051 42 202, Štefánikova 136/66, 612 00 Brno, která vlastní 100 % obchodní podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100 % hlasovacích práv. Mateřskou společnost ovládá pan Jan Fiala, jehož akcie představují 100% podíl na majetkových a hlasovacích právech Mateřské společnosti.																
B.17	Rating Emitenta nebo	[Nepoužije se, Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl udělen rating. /																

	Dluhopisů	Emitentovi byl přidělen rating společnostími registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●] / Dluhovým cenným papírům Emitenta byl přidělen rating [●].
--	-----------	---

### Oddíl C – Cenné papíry

C.1	Popis cenných papírů	Dluhopisy budou vydávány jako [listinné cenné papíry ve formě na řad/zaknihované cenné papíry ve formě [na doručitele/ na jméno]]. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je [●]. Dluhopisům [byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., přidělen kód ISIN [●] / nebyl přidělen žádný identifikační údaj/byl přidělen identifikační údaj [●]].
C.2	Měna emise	[Koruna česká (CZK) / [●]].
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů [ani Kupónů] není omezena.
C.8	Práva spojená s dluhopisy včetně jejich omezení a zařazení	Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti [a právo na výnos z Dluhopisů]. Jmenovitá hodnota je splatná [jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů / po částech (Dluhopisy jsou amortizované)]. [S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta <a href="http://www.ceskomoravska-projektova.cz">www.ceskomoravska-projektova.cz</a> , v sekci pro investory. / S Dluhopisy není spojeno právo Emitenta předčasně splatit Dluhopisy.] S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. <i>[Pro nepodřízené Dluhopisy se uvede:]</i> [Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů [a Vlastníkům Kupónů] vyplývající z Dluhopisů [a Kupónů] zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.] <i>[Pro podřízené Dluhopisy se uvede:]</i> [Dluhy z Dluhopisů [a Kupónů] představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace, (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta nebo (iii) povolení vyrovnání budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojovány až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.]
C.9	Výnos dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Spol	<i>[Pro Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem se uvede:]</i> [Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou [●] % p.a.] [Dnem výplaty úroků je [●].] [Prvním Dnem výplaty úroků je [●].] <i>[Pro Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu se uvede:]</i> [Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi

	ečný zástupce Vlastníků dluhopisů.	jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.] Dluhopisy jsou splatné [jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů] / [postupně (tj. jde o amortizované Dluhopisy). Jmenovitá hodnota bude splácena v [pravidelných / nepravidelných] splátkách: [●]]. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je [●]. [Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění emisních podmínek Dluhopisů.] / [Společným zástupcem vlastníků Dluhopisů byl ustanoven [●].]
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se. Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.
C.11	Přijetí na regulovaný trh	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [uvede se příslušný trh či mnohostranný obchodní systém].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [uvede se příslušný trh či mnohostranný obchodní systém].] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.]

#### Oddíl D – Rizika

D.2	Hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta.	<p><b>Hlavní rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emitent je nově založenou společností, která vznikla 4. 9. 2018. Návržnost investice do Dluhopisů tak není podpořena historickými finančními výsledky.</li> <li>- Možné riziko, že Emitent při vytváření obchodního plánu svůj podnikatelský záměr nevyhodnotil dostatečně komplexně.</li> <li>- Společnosti ve skupině nemají stanoven dostatečně konkrétní podnikatelský záměr a potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena jasným projektem.</li> <li>- Emitent a společnosti ve Skupině v predikci vývoje trhu vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné.</li> <li>- Může nastat událost vyšší moci, která se vymyká kontrole Emitenta nebo společnosti ve Skupině a která může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.</li> <li>- Emitent ani společnosti ve Skupině nejsou schopny zaručit, že si udrží klíčové osoby.</li> <li>- Emitent bude prostřednictvím zápůjček a úvěrů zcela závislý na výkonnosti a hospodaření společností ve Skupině, které budou investovat do nemovitostí.</li> <li>- Riziko regionu spočívá v dodatečném negativním vlivu na investice, úrokové sazby nebo měnové kurzy oproti ostatnímu světu. Obvykle je spojeno se změnou vývoje ekonomiky v důsledku měnové politiky centrální banky, fiskální politiky vlády či externích vlivů. Emitent a Skupina se pohybuje výlučně na trhu České republiky.</li> <li>- Výsledek soudních sporů je obtížně předvídatelný a může dojít k překvapivým rozsudkům i na základě nedostatečně odůvodněných skutečností. Mnoho soudních sporů trvá i několik let a vymahatelnost nároků je tak nejistá.</li> <li>- Může dojít ke změně právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání Emitenta nebo společnosti ve Skupině. Změny se mohou projevit na zvýšení administrativní, finanční či jiné náročnosti, díky čemuž by byl Emitent nucen upravit své investiční záměry.</li> <li>- V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebo společnosti ve Skupině nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí.</li> <li>- Období recese ekonomiky může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vůči Vlastníkům dluhopisů.</li> </ul>
-----	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emitent nebo Společnosti ve Skupině jsou v případě prodeje, nákupu či financování projektů v jiné měně než českých korunách, vystaveny měnovému riziku.</li> <li>- Riziko úrokové sazby se vztahuje především k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba.</li> <li>- Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tj. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv.</li> <li>- Riziko neschopnosti dlužníka Emitenta dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů.</li> <li>- Přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menším rozsahu, než by byly uspokojeny, kdyby jej nepřijal.</li> <li>- Emitent byl založen za účelem poskytování zápůjček a úvěrů ve Skupině. Nebude tak vykonávat žádnou vlastní činnost a vždy bude závislý pouze na splácení těchto zápůjček úvěrovanými společnostmi. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, je možné, že společnosti ve Skupině nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.</li> <li>- Nebude-li Emitent schopen splnit dluhy vyplývající z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení dluhů soudní cestou.</li> <li>- Investice do realit představují složitou a dlouhodobou záležitost. Nečekaná nelikvidnost nemovitostí může narušit obchodní plán společností ve Skupině a schopnost splácet závazky ze zápůjčky nebo úvěru Emitenta.</li> <li>- Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat.</li> <li>- V důsledku nečekané skutečnosti se může významně snížit tržní cena nemovitosti v portfoliu společností ve Skupině oproti jejímu ocenění.</li> <li>- Případný pokles poptávky po nemovitostech může způsobit problém s hledáním vhodného kupce/nájemce nemovitosti.</li> <li>- Může dojít k poškození nemovitostí společností ve Skupině a v důsledku toho k vysokým nákladům na odstranění škod. Lze eliminovat vhodným pojištěním.</li> <li>- Případnou rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti lze realizovat jen na základě platných povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zastavit.</li> <li>- Emitent bude v případě poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině nepřímou podstupovat rizika mateřské společnosti a společností ve Skupině, které působí na realitním trhu.</li> <li>- V souvislosti s poskytováním úvěrů společnostem ve Skupině se prohlubuje zejména kreditní riziko protistran a klientů financovaných společností a riziko likvidity, tj. riziko nedostatku finančních prostředků k úhradě splatných dluhů.</li> </ul>
D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p><b>Obecná rizika spojená s Dluhopisy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [Dluhopisy představují přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu. Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva.]</li> <li>- [Emitent emituje podřízené dluhopisy, které představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné závazky Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta, budou pohledávky odpovídající právům s tímto dluhopisem spojeným uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.]</li> <li>- Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění</li> </ul>

		<p>ani právo na plnění.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [Pro dluhopisy s pevným výnosem se uvede: Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr.]</li> <li>- [Pro dluhopisy s výnosem na bázi diskontu se uvede: Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.]</li> <li>- [Pro dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, resp. pevnou úrokovou sazbou se uvede: Inflation snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu, resp. pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je reálná výše výnosu záporná.]</li> <li>- Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje či pouze s možností prodeje s diskontem. V případě Dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu riziko likvidity znamená, že ani kotace nezajistí vysokou likviditu nebo možnost zobchodování.</li> <li>- Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právními předpisy.</li> <li>- Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů.</li> <li>- Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů. V případě, že Emitent neoprávněně zadrží nebo odmítne splacení dlužné částky po dobu více než patnácti pracovních dní (tzv. „Technická lhůta“), začne k této dlužné částce nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky.</li> <li>- [Pro Dluhopisy, u nichž má Emitent možnost je předčasně splatit, se uvede: Emitent je oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí. Vlastník dluhopisů takové emise je vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu předčasného splacení.]</li> <li>- [Pro Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu se uvede: Investor diskontovaného dluhopisu čelí riziku poklesu vnitřní hodnoty Dluhopisů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Výnos dluhopisu je předem dán rozdílem mezi nominální hodnotou a diskontovaným emisním kurzem, zatímco tržní úrokové sazby se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění také vnitřní hodnota Dluhopisu, ale v opačném směru.]</li> </ul>
--	--	---

## Oddíl E – Nabídka

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem [●] /</li> <li>- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat /</li> <li>- financování provozních potřeb Emitenta].</li> </ul>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů]  [V případě veřejné nabídky se uvede:]  [Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice a [●].]  [Veřejná nabídka poběží od [●] do [●].] [Pokud bude prodloužena lhůta</p>

		<p>pro upisování, skončí veřejná nabídka dne [●].]</p> <p>[Emitent bude Dluhopisy až do [[●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]</p> <p>[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [●]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]] / [●].]</p> <p>[Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem [a Administrátorem] a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/Administrátora a investora, nebo distančním způsobem. / [●]]</p> <p>[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsány objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.] / [●]]</p> <p>[Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●]]</p> <p>[Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [k datu emise [●]] [po datu emise/[●]] bude k částce emisního kurzu Dluhopisů připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos].</p>
E.4	Popis zájmů spojených s nabídkou	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
E.7	Náklady účtované investorům	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.] / [●] [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole.

Následující shrnutí rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu a konkrétním Emisním dodatku a případném dodatku tohoto Základního prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Řazení rizik není podstatné pro jejich váhu či možný dopad, investor musí vzít v úvahu všechna možná rizika.

### 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině

#### Riziko nově založené společnosti

Emitent je nově založenou společností, která vznikla 4. 9. 2018. Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu nezačal vykonávat podnikatelskou činnost. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádnými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek snížení schopnosti plnit závazky Emitenta.

#### Riziko nedostatečného obchodního plánu

Riziko spočívá v tom, že Emitent při vytváření obchodního plánu svůj podnikatelský záměr nevyhodnotil dostatečně komplexně a nevzal v úvahu veškeré faktory důležité pro dosažení podnikatelského úspěchu. Hospodářský výsledek pak v takovém případě nemusí odpovídat očekávání Emitenta. Emitent k datu vyhotovení prospektu nemá podrobný podnikatelský plán.

#### Riziko nedostatečně konkrétních záměrů

Společnosti ve Skupině nemají stanoven dostatečně konkrétní podnikatelský záměr, a potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádným jasně daným projektem. K datu vydání tohoto Základního prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých budou společnosti ve Skupině investovat.

#### Riziko nesprávných analýz

Emitent a společnosti ve Skupině v predikci vývoje trhu, na kterém hodlají investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. To může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

#### Riziko vyšší moci

Může nastat událost vyšší moci, která se vymyká kontrole Emitenta nebo společností ve Skupině, jako je např. válka, vzpoura, přírodní katastrofa, znárodnění majetku Emitenta nebo společností ve Skupině, neoprávněný zásah státních orgánů, neoprávněné udělení pokut a sankcí státními orgány,



neoprávněné obstavení účtů, neoprávněné zabavení majetku apod. Taková událost může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta nebo společnosti ve Skupině.

#### Rizika související s insolvenčním řízením

K datu vypracování tohoto Základního prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení a ani si není vědom činnosti, která by do budoucna mohla vést k oprávněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta. I přes opatření (záloha na náklady insolvenčního řízení, odpovědnost za škody v případě neoprávněného návrhu), která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolvenčního řízení, není možné podání těchto návrhů vyloučit. Po dobu soudního prošetření toho neoprávněného návrhu, což často trvá několik měsíců, je Emitent omezen v nakládání svým majetkem. To by znamenalo negativní ovlivnění finanční situace Emitenta, výsledků podnikatelské činnosti i možnosti splácet výnos z Dluhopisů, či včasného vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů. Pokud by Emitent dobrovolně či nedobrovolně vyhlásil úpadek, vlastníci dluhopisů by museli své pohledávky na splacení Dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení. Čímž se vlastníci Dluhopisů vystavují finančnímu riziku, které plyne z možné neschopnosti Emitenta plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů.

#### Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta, tj. členové managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tyto osoby, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta.

#### Riziko regionu, politické riziko

Riziko regionu (státu) spočívá v dodatečném negativním vlivu na investice, úrokové sazby nebo měnové kurzy oproti ostatnímu světu. Obvykle je spojeno se změnou vývoje ekonomiky v důsledku měnové politiky centrální banky, fiskální politiky vlády či externích vlivů. Druhou příčinou zvýšeného rizika v regionu (státu) je mezinárodní politické riziko. Mezinárodní politika vedoucích představitelů (vlády) může zapříčinit negativní vývoj cen nemovitostí, úrokových sazeb, měnových kurzů. Emitent a Skupina realizují své záměry výlučně na trhu České republiky.

#### Riziko soudních sporů

Výsledek soudních sporů je obtížně předvídatelný a může dojít k překvapivým rozsudkům i na základě nedostatečně odůvodněných skutečností. Mnoho soudních sporů v České republice trvá i několik let, což může oslabit exekuční vymahatelnost žalovaných nároků. K datu vydání tohoto Základního prospektu nevede Emitent, ani žádná ze společností ve Skupině, žádný soudní ani rozhodčí spor.

#### Legislativní riziko

Legislativní riziko představuje riziko změny právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání Emitenta a společností ve Skupině. Případné změny legislativy mohou způsobit zvýšenou finanční, administrativní či jinou náročnost, díky které by mohl být Emitent (příp. společnost ve Skupině) nucen upravit své investiční záměry. Tyto změny by se mohly následně negativně projevit na jeho hospodářské situaci.

#### Riziko konkurence

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím

způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a společností ve Skupině, kterým Emitent půjčí finanční prostředky.

#### Riziko všeobecné hospodářské recese

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů na trhu. Na podnikání Emitenta a společností ve Skupině se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vůči Vlastníkům dluhopisů.

#### Tržní riziko

Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Emitenta a společností ve Skupině v důsledku neočekávaných změn v tržních parametrech, jako jsou ceny, měnové kurzy nebo úrokové sazby.

#### Měnové riziko

Emitent by mohl být v případě prodeje, nákupu či financování projektů, které budou denominovány v jiné měně než českých korunách, vystaven riziku, že bude muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo mu naopak bude uhrazeno méně.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neneviduje žádná aktiva ani závazky v cizí měně, a neneviduje tak žádné významné měnové riziko.

#### Riziko úrokové sazby

Riziko úrokové sazby se vztahuje především k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba. Mohlo by se jednat například o bankovní úvěry, emitované dluhopisy nebo dluhy z leasingů. Financování bankovními úvěry může v případě růstu úrokových sazeb způsobit Emitentovi zvýšené potíže se splácením finančních závazků.

Emitent vzhledem ke krátké době působnosti zatím nevyhotovil účetní závěrku. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neneviduje žádné dlouhodobé ani krátkodobé závazky.

#### Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Emitent vzhledem ke krátké době působnosti zatím nevyhotovil účetní závěrku. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neneviduje žádné krátkodobé závazky. Výše oběžných aktiv činí 2.000 tis. Kč.

#### Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Toto riziko je částečně omezeno skutečností, že partnery Emitenta a jeho dlužníky budou vždy společnosti ve Skupině, jejichž finanční situaci zná nebo si ji může ověřit. .

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neneviduje žádnou pohledávku vůči třetí straně.

#### Operační riziko

Operační riziko představuje riziko ztráty v důsledku selhání vnitřních procesů, lidského faktoru a systémů včetně informačních technologií, nebo riziko ztráty způsobené vlivem vnějších událostí. Emitent bude závislý na finančních, účetních, správních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejich činnost může být ovlivněna řadou problémů jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky apod.

Součástí operačního rizika je i právní riziko, že smlouvy a nároky budou nevyhahatelné.

#### Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal.

#### Riziko spojené s neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent byl založen za účelem poskytování zápůjček a úvěrů ve skupině. Nebude tak vykonávat žádnou vlastní činnost a vždy bude závislý pouze na splácení těchto zápůjček úvěrovanými společnostmi.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, je možné, že společnosti ve Skupině nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

*Na Emitenta působí v souvislosti se zápůjčkami a úvěry ve Skupině níže uvedená **rizika realitního trhu**.*

#### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojena závislost společností ve Skupině na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu.

#### Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci společnosti ve Skupině a případně také její schopnost splácet závazky vyplývající z úvěru nebo zápůjčky Emitenta.

#### Riziko pohybu cen nemovitostí

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude společnost ve Skupině podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se

významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu společnosti ve Skupině oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek společnosti ve Skupině.

#### Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společnosti ve Skupině a v konečném důsledku na její schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

#### Riziko poškození nemovitostí a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí společnosti ve Skupině. V důsledku toho mohou vzniknout vysoké náklady na odstranění škod.

Společnosti ve Skupině mají v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění tak, aby co nejvíce snížily riziko škod, resp. vzniklé náklady na odstranění škod. Je však nutno brát v potaz existenci nepojistitelných rizik. Takové situace mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření společností ve Skupině, což by mohlo vést ke snížení schopnosti či úplné neschopnosti společností ve Skupině plnit závazky vyplývající z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

#### Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu a v hospodářských výsledcích společnosti ve Skupině.

V případě, že se disponibilní finance společnosti ve Skupině neočekávaně sníží natolik, že nebude schopna realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit její hospodářské výsledky.

#### Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou společnosti ve Skupině.

*Na Emitenta působí v souvislosti se zápůjčkami a úvěry ve Skupině také níže uvedená rizika.*

#### Riziko neznalosti úvěrovaných společností a projektů

Emitent není schopen přesně určit, které společnosti ve Skupině budou dlužníky Emitenta. Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu nemá k dispozici podrobné údaje o projektech ve Skupině, které budou z těchto úvěrů či zápůjček financovány. Nelze tak stanovit, jaké výsledky hospodaření a finanční situaci budou mít úvěrované společnosti ve Skupině. Případné snížení výkonnosti úvěrovaných společností ve Skupině může mít za následek snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně snížení schopnosti Emitenta plnit závazky z dluhopisů.

#### Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček mateřské společnosti a společnostem ve Skupině mateřské společnosti. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině.

Emitent tak nepřímo čelí rizikům podnikání společností ve Skupině. Vzhledem k tomu, že Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu, působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Schéma Skupiny a výčet společností ve Skupině je uveden v kapitole 4. Organizační struktura tohoto Základního prospektu. Společnosti ve Skupině investují zejména do perspektivních nemovitostních projektů v České republice, z nichž převažují komerční nemovitosti, tj. kancelářské prostory, maloobchodní prostory a skladové prostory.

Na Emitenta působí zprostředkovaně kreditní riziko protistran a klientů: Jedná se o riziko neschopnosti dlužníka z řad protistran nebo klientů společností ve skupině dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Společnosti ve Skupině budou postupovat s obezřetností při volbě obchodních partnerů.

Operační riziko: Emitent nepřímo podstupuje také operační riziko společností ve Skupině. Těmito riziky se rozumí zejména rizika chyb v procesech poskytování služeb a bezpečnostní rizika. Tato rizika jsou eliminována zejména výkonem vnitřní kontroly a interního a účetního auditu.

## **2. Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům**

Jedná se o rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držetím, která jsou blíže specifikována dále.

### Dluhopisy jako nezajištěné dluhy

Nepodřízené dluhopisy představují přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu.

Splácení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva.

### Podřízené dluhopisy

Emitent má možnost emitovat také podřízené dluhopisy, které představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné závazky Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta, budou pohledávky odpovídající právům s tímto dluhopisem spojeným uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.

### Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

### Úrokové riziko

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v příslušném Emisním dodatku je po dobu existence Dluhopisů fixovaná, avšak aktuální úroková sazba se na kapitálovém trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je platnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

### Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná.

### Riziko likvidity

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

### Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. Potenciální investoři by měli jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

### Rizika vyplývající ze změny práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí právem České republiky platným k datu tohoto Základního prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadů jakéhokoli soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe na hodnotu Dluhopisů po datu tohoto Základního prospektu.

### Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta.

#### Riziko předčasného splacení

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

#### Riziko spojené s diskontovaným dluhopisem

Vlastník Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude vystaven riziku poklesu vnitřní hodnoty Dluhopisů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Výnos dluhopisu je předem dán rozdílem mezi nominální hodnotou a nižším emisním kurzem, zatímco tržní úrokové sazby se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění také vnitřní hodnota Dluhopisu, ale v opačném směru. Porostou-li tržní úrokové sazby, vnitřní hodnota Dluhopisů bude klesat, a naopak.

### III. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností Českomoravská Projektová a.s. se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, IČ 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 8031 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2018.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent může však pro konkrétní emisi pověřit výkonem uvedené činnosti administrátora s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, přičemž tato informace bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů, jsou-li vydávány, způsobem popsaným níže v tomto prospektu.

Rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č. j. [●], ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], byl schválen základní prospekt nabídkového programu Dluhopisů Emitenta (dále jen „**Základní prospekt**“), vydávaných v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set tisíc korun českých), s dobou trvání programu deset let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované právními předpisy nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplněkem dluhopisového programu. V tomto Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky nebo žádosti o přijetí na regulovaný trh bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Emisní dodatek**“). Příslušný Emisní dodatek může jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Emisní dodatek bude dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky, příp. přijetí na regulovaný trh.



Rozhodne-li o tom Emitent u konkrétní emise Dluhopisů, nebo budou-li to vyžadovat, v případě kterékoli emise Dluhopisů, právní předpisy, bude Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

V souladu s ustanovením § 36i ZPKT je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od uveřejnění. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta.

## **1. Obecná charakteristika Dluhopisů**

### **1.1 Forma, podoba a jmenovitá hodnota; druh**

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele, nebo na jméno (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba a forma budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

V příslušném Doplňku dluhopisového programu bude dále stanovena jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo splacení dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

### **1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů**

#### *1.2.1 Vlastníci dluhopisů*

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných

cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobně platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobně platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobně platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

#### *1.2.2. Převoditelnost Dluhopisů*

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (jsou-li vydávány) není nijak omezena.

### **1.3 Oddělení práva na výnos**

Pokud není v Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

#### 1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkovu a poměrný úrokový výnos, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplňku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

**Diskontní sazba** znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

#### 1.5 Nedovolené financování a finanční závazky

Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakékoliv osobě, která není součástí skupiny mateřské společnosti.

Emitent se dále nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakékoliv společnosti ze skupiny mateřské společnosti, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze skupiny mateřské společnosti mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZISIF"), tak, aby byly naplněny znaky stanovené v § 2 ZISIF.

Emitent se dále nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakékoliv společnosti ze skupiny mateřské společnosti, jejíž hlavní podnikatelskou činností je poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společnostem mimo skupinu mateřské společnosti), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze skupiny mateřské společnosti mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, zejména ustanovení § 2 odst. 1 resp. odst. 2.

#### 1.6 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

## 2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

### 2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 12. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

### 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

## 3. Status

### 3.1 Status nepodřízených Dluhopisů

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a

budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

### 3.2 Status podřízených Dluhopisů

Budou-li některé Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu vydávány jako podřízené Dluhopisy, budou závazky z takových Dluhopisů představovat přímé, nepodmíněné a nezajištěné závazky Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem.

V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta, bude pohledávka odpovídající právům s tímto Dluhopisem spojeným uspokojena až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatních pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.

Započtení pohledávky věřitele z podřízeného Dluhopisu proti jeho závazkům vůči Emitentovi není přípustné.

## 4. Výnos Dluhopisů

### 4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplňku dluhopisového programu.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při stanovené úrokové sazbě stanovené v Doplňku dluhopisového programu.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v den výplaty úroků, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.

Dluhopisy přestanou být úročeny Datem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „Technická lhůta“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro druhé pololetí roku 2018 je dle této metodiky sazba ročního úroku z prodlení rovna 9 %. V září 2018 došlo ke změně repo sazby na 1,5 %. Pokud by zůstala repo sazba na této úrovni, činil by úrok z prodlení v roce 2019 9,5 % p.a.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako

násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

#### 4.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem.

Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení částky (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní („Technická lhůta“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro druhé pololetí roku 2018 je dle této metodiky roční úrok z prodlení roven 9 %. V září 2018 došlo ke změně repo sazby na 1,5 %. Pokud by zůstala repo sazba na této úrovni, činil by úrok z prodlení v roce 2018 9,5 % p.a.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

#### 4.3 Zlomek dní

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoliv část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360 nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

## 5. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

#### 5.1.1. *Amortizované dluhopisy*

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

### 5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkovvi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

### **5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou dle článku 8. těchto Emisních podmínek.

### **5.4 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

### **5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

### **5.6 Domněnka splacení**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto Dluhy pro účely článku 5. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### **5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

## **6. Platby**

### **6.1 Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.



V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplňkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplňku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

## 6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

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

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v EUR kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

„**Finanční centrum**“ pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplňku dluhopisového programu, kde se převážně kotují referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

## 6.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

### 6.3.1. *Listinné Dluhopisy*

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

**„Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu“** znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen **„Oprávněné osoby“**), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

**„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“** znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

#### 6.3.2. *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

#### 6.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Emitent (Administrátor je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) na korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny Administrátora, je-li pro danou emisi určen) věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tři měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat.

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena (i) nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo listinného Kupónu, (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## **7. Zdanění**

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexní souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu

a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

## 7.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínky, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínky, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li vlastníkem Dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníkům osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníků Dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

## 7.2 Fyzické osoby

### (a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů třetím osobám

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických

osob v sazbě 15 % případně zvýšené o solidární zvýšení daně. Solidární zvýšení daně činí pro rok 2018 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení. Hranice pro uplatnění solidárního zvýšení daně je tedy pro rok 2018 částka 1.438.992 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

#### Věcná osvobození příjmu z prodeje u fyzických osob

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

#### *(b) Zpětný odkup (i předčasný)*

##### Příjem z kapitálového majetku

Ačkoliv fyzické osoby (nepodnikatele) vždy realizují svůj příjem ze zpětného prodeje (i předčasného) Dluhopisů emitentovi z pohledu práva jako příjem z prodeje cenných papírů, pro účely ZDP se příjem vlastníka Dluhopisu:

- při zpětném odkupu Dluhopisu emitentem ve výši rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání; a
- při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu emitentem ve výši rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při jeho vydání,

považuje za příjem fyzické osoby z kapitálového majetku je dle § 8 odst. 2) ZDP. Jedná se o daňovou fikci, dle které takový příjem ze zpětného (i předčasného) odkupu Dluhopisů reprezentuje samostatnou daňovou kategorii podléhající dani z příjmů fyzických osob v dílčím kapitálovém majetku dle § 8 ZDP. Nejedná se z daňového pohledu o úrok nebo podobný příjem.

##### Srážková daň

Úrokový výnos vlastníka Dluhopisů je zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

##### Neuplatnění osvobození

V této souvislosti upozorňujeme, že v případě zpětného odkupu nelze dle názoru Generálního Finančního Ředitelství aplikovat osvobození příjmů z „prodeje“ dluhopisů dle § 4 odst. 1 písm. w) ZDP (při splnění obecných podmínek pro osvobození), ačkoliv je toto ustanovení ZDP nadřazeno ustanovení § 8 odst. 2) ZDP a z pohledu práva se jedná o příjem z prodeje cenných papírů.

#### Fyzická osoba – podnikatel

Vzhledem k nejednoznačnosti daňové legislativy u podnikajících fyzických osob jako účetních jednotek, které zahrnou Dluhopisy do svého obchodního majetku, bude režim zdanění příjmů souvisejících s diskontovanými dluhopisy ve vlastnictví těchto fyzických osob primárně záviset na záměru fyzické osoby, se kterým Dluhopisy nabyla. Doporučujeme proto takovým podnikajícím fyzickým osobám, účetním jednotkám, probrat se svými právními a daňovými poradci daňové a účetní důsledky koupě, prodeje a držení Dluhopisů podle daňových a účetních předpisů platných v České republice.

#### *(c) Fikce daňového rezidentství*

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

### **7.3 Právnícké osoby**

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhající alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právníckých osob sazbou daně ve výši 19 %.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentovi realizované právníckou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2018). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

### **7.4 Čeští daňovní nerezidenti – specifika**

#### *(a) Obecný princip*

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2018).

#### *(b) Zpětný odkup – fyzické osoby*

V případě zpětného prodeje dluhopisů vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, emitentovi (i předčasný odkup), který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném odkupu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání a při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu emitentem rozdíl mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění v samostatném základu daně srážkovou daní ve výši 15%.

(c) *Smlouvy o zamezení dvojího zdanění*

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice považované vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

## **8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů**

### **8.1 Případy neplnění dluhů**

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění dluhů**“):

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora (je-li určen); nebo

(b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (je-li určen); nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo



„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

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

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

*(e) Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

*(f) Změna předmětu podnikání*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

*(g) Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

- (a) může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen), (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové

Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo

- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezvizí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

### 8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určen) příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### 8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### 8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 9. Promlčení

Práva z Dluhopisů a z Kupónů se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## 10. Administrátor

### 10.1 Administrátor

#### 10.1.1. *Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným

oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) způsobem popsaným v tomto prospektu.

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplňku dluhopisového programu stanovena určená provozovna Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“).

### 10.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

### 10.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

## 11. Změny a vzdání se nároků

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

## 12. Oznámení a zveřejňování dokumentů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, [www.ceskomoravska-projektova.cz](http://www.ceskomoravska-projektova.cz) v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním

předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Emitenta:

Štefánikova 136/66, 612 00 Brno, Česká republika (dále jen „**Korespondenční adresa emitenta**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, [www.ceskomoravska-projektova.cz](http://www.ceskomoravska-projektova.cz) v sekci pro investory, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

### **13. Schůze Vlastníků dluhopisů**

#### **13.1 Působnost a svolání Schůze**

##### *13.1.1. Právo svolat Schůzi*

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

##### *13.1.2. Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 13.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje podle platných právních předpisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než šedesát dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (e) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním

systemu provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „**členský stát**“), nebo

(f) změn, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů.

Probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

### *13.1.3. Oznámení o svolání Schůze*

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho Korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny, je-li pro danou emisi určen Administrátor) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (bylo-li přiděleno), (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Brně, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## **13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### *13.2.1. Zaknihované dluhopisy*

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**““) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**““), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### *13.2.2. Listinné Dluhopisy*

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**““), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející den konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**““), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníku dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### *13.2.3. Hlasovací právo*

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

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

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li pro danou emisi určen), Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou emisi určen).

### **13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

#### *13.3.1. Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 13.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou emisi určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 13.3.1 nezapočítávají.

#### *13.3.2. Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

#### *13.3.3. Společný zástupce*

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

Společný zástupce je oprávněn jménem všech vlastníků uplatňovat, s výjimkou hlasovacího práva, práva spojená s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, dále je oprávněn kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany Emitenta a činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony či jinak chránit zájmy Vlastníků dluhopisů, a to v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze.

V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy Společný zástupce, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze odvolat společného zástupce, případně určit jiného společného zástupce.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy všech vlastníků dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny Schůze. To neplatí, pokud takové pokyny odporují právním předpisům nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech vlastníků dluhopisů.

#### *13.3.4. Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 13.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### *13.3.5. Odročení Schůze*

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

### **13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

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

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno, do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen), jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní

povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### 13.4.2. *Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů*

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 13.1.2 písm. (b) až (f) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dní ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 13.4.3. *Náležitosti Žádosti*

V Žádosti podle článků 13.4.1 a 13.4.2 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen) i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

### 13.5 **Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li pro danou emisi určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

### 13.6 **Společná Schůze**

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 13.1.2. písm. (b) až (f) svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.



#### **14. Rozhodné právo, jazyk, spory**

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny Krajským soudem v Brně.

## IV. VZOR EMISNÍHO DODATKU – KONEČNÝCH EMISNÍCH PODMÍNEK DLUHOPISŮ

Níže je uveden vzor Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Emisního dodatku bude i shrnutí dané Emise.

V případě, že Emise dluhopisů nebude veřejně nabízena, nebo nebude požádáno o její přijetí k obchodování na regulovaném trhu, vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

**Důležité upozornění:** Následující text představuje vzor Emisního dodatku (bez krycí strany, kterou bude každý Emisní dodatek obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.

### EMISNÍ DODATEK – Konečné podmínky Emise dluhopisů

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „**ZPKT**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) základním prospektem společnosti Českomoravská Projektová a.s. se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, IČ 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 8031 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované právními předpisy nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.ceskomoravska-projektova.cz](http://www.ceskomoravska-projektova.cz) v sekci pro investory.

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

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části III. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v části Základního prospektu „Rizikové faktory“.

Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [●] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Emisního dodatku bude uvedeno shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Směrnice o prospektu a Nařízení o prospektu.

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „Zákon o dluhopisech“).

Tento Doplněk spolu s Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností Českomoravská Projektová a.s., se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, IČ 073 75 115, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 8031. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.ceskomoravska-projektova.cz](http://www.ceskomoravska-projektova.cz) v sekci pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

**Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●/nepoužije se]
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	[●/nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné/zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / na doručitele / na jméno]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[●/nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ ●]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano; emise Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009

	- [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
<b>Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:</b>	[ano / ne]
<b>Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</b>	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]

## 2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

<b>Datum emise:</b>	[●]
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	[●]
<b>Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:</b>	[●] % jmenovité hodnoty
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / ●]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor.]
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	[●]
<b>Způsob splacení emisního kurzu:</b>	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●]
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	[Jednorázově / v tranších]

## 3. STATUS DLUHOPISŮ

<b>Status Dluhopisů:</b>	[Podřízené Dluhopisy / Nepodřízené Dluhopisy]
--------------------------	---

## 4. VÝNOS DLUHOPISŮ

<b>Úrokový výnos:</b>	[pevný / na bázi diskontu]
<b>Zlomek dní:</b>	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba:	[● % p.a.]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba:	[●]

<b>5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	[ano / ne]
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

<b>6. PLATBY</b>	
<b>Finanční centrum:</b>	[● / nepoužije se]

<b>10. ADMINISTRÁTOR</b>	
<b>Administrátor:</b>	[Emitent/ ●]
<b>Určená provozovna:</b>	[sídlo Emitenta/ ●]

<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:</b>	[Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění emisních podmínek Dluhopisů. / Společným zástupcem vlastníků Dluhopisů byl ustanoven [●]].

## PODMÍNKY NABÍDKY

<b>DALŠÍ INFORMACE</b>	
<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b>	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku:	Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné, v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.
	V Brně dne [●] Za Českomoravská Projektová a.s.  Jméno: [●] Funkce: [●]
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
<b>HLAVNÍ ÚDAJE</b>	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů:	[Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem [●] / poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat / zajištění finančních prostředků pro provozní potřeby Emitenta.] [Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●]
<b>PODMÍNKY NABÍDKY</b>	
Podmínky nabídky:	[Emitent bude Dluhopisy až do [[●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]



Veřejně nabízený objem:	[● / nepoužije se]
Objem přijímaný na regulovaný trh:	[● / nepoužije se]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Cena za nabízené Dluhopisy:	[K datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu] [●]; po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]. Emisní kurz Dluhopisů spolu s tabulkou sazeb alikvotního úrokového výnosu bude zveřejněn v sídle Emitenta. / nepoužije se]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [●] / [●] / nepoužije se]
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	<p>[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo Administrátorem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/Administrátora a investora, nebo distančním způsobem.</p> <p>Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.</p> <p>Investorovi bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením].</p> <p>/ [●] / [nepoužije se].</p>

Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů / připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:	[●]
Náklady účtované investorovi:	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.] / [●] / [nepoužije se]. [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.] / [●] / [nepoužije se]
Regulované trhy nebo rovnocenné trhy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy:	[●] / [Žádné cenné papíry Emitenta stejné třídy jako Dluhopisy nebudou v souvislosti s nabídkou a podáním žádosti o přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh upisovány nebo umístovány soukromě.] / [nepoužije se]
Zprostředkovatel sekundárního obchodování:	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
Poradci:	[● / nepoužije se]
Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací.	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedeného péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i> ]

## V. NABÍDKA

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1 500 000 000 Kč.

Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umisťování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně uveřejněnými Emisními dodatky jednotlivých Emisí, opravňují Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Toto schválení je rovněž, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými Českou národní bankou a společně s řádně uveřejněnými Emisními dodatky jednotlivých Emisí, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Emisním dodatku.

Bude-li v Emisním dodatku uvedeno, že Dluhopisy mají být kótovanými cennými papíry, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu České republiky organizovaném BCPP, případně na jiném veřejném trhu cenných papírů. Konkrétní trh, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Emisním dodatku. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. v mnohostranném obchodním systému.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované (zejména retailové) investory.

Nebude-li v Emisním dodatku uvedeno jinak, budou Dluhopisy přímo nabídnuty Emitentem potenciálním investorům (a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku).

Nebude-li v Emisním dodatku uvedeno jinak, nebude minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, omezena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.

Dluhopisy vydané v zaknihované podobě budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře.

Nestanoví-li Emisní dodatek jinak, budou listinné Dluhopisy zaslány upisovatelům do 15 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Po předchozí domluvě bude možné listinné Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně Emitenta nebo Administrátora, byl-li pro danou Emisi určen.

V případě, že v určitý den budou upsány Dluhopisy, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota spolu se souhrnnou jmenovitou hodnotou všech ostatních Dluhopisů vydaných či účinně upsaných před

tímto dnem převyšší předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise, vyhrazuje si Emitent právo každému z upisovatelů, kteří v daný den upsali některý z Dluhopisů, snížit počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby (i) celkový upsaný objem Emise nepřevyšil předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů a (ii) poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek upisovací částky, který Emitent od upisovatele již přijal, bude Emitentem vrácen bez zbytečného odkladu na účet uvedený ve smlouvě o úpisu, nedohodnou-li se Emitent a příslušný upisovatel jinak.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky, nebo ve formě neveřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byl ČNB oznámen a následně uveřejněn příslušný Emisní dodatek obsahující Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Detailní podmínky nabídky, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů, budou uvedeny v příslušném Emisním dodatku.

U každé samostatné Emise bude určen konkrétní způsob využití výtěžku Emise, přičemž platí, že se bude jednat buď o:

- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny s určením nebo bez určení konkrétního projektu;
- zajištění finančních prostředků pro provozní potřeby Emitenta.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk Investora byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Na rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou i v některých zemích omezeny zákonem. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí dluhopisů a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem v rámci Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, jednotlivé Emisní dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky,

jednotlivé Emisní dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Tento Základní prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Pokud bude v příslušném Emisním dodatku uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý regulovaný trh v České republice, a po splnění všech zákonných náležitostí a požadavků příslušného trhu budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se kótovanými cennými papíry.

## VI. INFORMACE VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

### 1. Obecné informace o Emitentovi

#### 1.1 Obchodní firma nebo název Emitenta

Českomoravská Projektová a.s.

#### 1.2 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000 Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál Emitenta je rozvržen celkem na 10 ks kmenových akcií na jméno, vydaných v listinné podobě o jmenovité hodnotě 200.000 Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Veškeré akcie Emitenta jsou neomezeně převoditelné.

#### 1.3 Cíle Emitenta

Emitent byl založen za účelem tvorby zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Jiné cíle nebo účely nejsou ve stanovách uvedeny.

Předmětem podnikání je podle Článku 3 Stanov Emitenta (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

#### 1.4 Místo registrace a registrační číslo Emitenta

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 8031, IČ 07375115. Zemí registrace je Česká republika.

#### 1.5 Datum založení a doba trvání Emitenta, pokud nejde o dobu neurčitou

Společnost Českomoravská Projektová a.s. vznikla ke dni 4. září 2018 za účelem zisku na dobu neurčitou.

#### 1.6 Sídlo a právní forma Emitenta

Emitent má sídlo na adrese Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno.

Právní forma Emitenta je „akciová společnost“.

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

#### 1.7 Kontaktní údaje Emitenta

##### **Kontaktní údaje:**

Telefonní kontakt: +420 800 100 656

Emailový kontakt: info@ceskomoravska-projektova.cz

Internetová adresa: www.ceskomoravska-projektova.cz

**Provozovna:**

Českomoravská Projektová a.s., Štefánikova 136/66, 613 00 Brno, Česká republika

**Korespondenční adresa:**

Českomoravská Projektová a.s., Durďákova 1786/5, 613 00 Brno, Česká republika

**2. Vybrané historické finanční údaje Emitenta**

Emitent vznikl dne 4. září 2018, a proto kromě počáteční rozvahy dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha byla vyhotovena dle českých účetních standardů a byl proveden její audit.

Dle počáteční rozvahy ze dne 4. 9. 2018 Emitent evidoval na straně aktiv pouze Peněžní prostředky na účtech ve výši 2.000.000 Kč a na straně pasiv Základní kapitál ve výši 2.000.000 Kč. K datu tohoto Základního prospektu byl celý základní kapitál splacen.

<b>Finanční údaje z počáteční rozvahy</b>	<b>4. 9. 2018 (tis. Kč)</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>
C. Oběžná aktiva	2.000
C.IV Peněžní prostředky	2.000
C.IV.2 Peněžní prostředky na účtech	2.000
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>
A. Vlastní kapitál	2.000
A.I Základní kapitál	2.000
A.I.1 Základní kapitál	2.000

Emitent k datu tohoto Základního prospektu nezačal vykonávat podnikatelskou činnost.

Emitent prohlašuje, že pokud dojde k podstatné změně ve vyhlídkách společnosti nebo k významné změně obchodní nebo finanční situace Emitenta, zveřejní dodatek prospektu ve smyslu § 36j ZPKT.

**3. Investice****3.1 Popis hlavních investic provedených od data poslední zveřejněné účetní závěrky**

Emitent vzhledem ke krátké době působnosti nevyhotovil účetní závěrku. Emitent od data založení do data prospektu neprovedl žádné investice.

**3.2 Údaje o hlavních budoucích investicích, ke kterým se Emitent již pevně zavázal**

Emitent se ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pevně nezavázal k žádným budoucím investicím.

**3.3 Údaje o očekávaných zdrojích finančních prostředků**

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních úvěrů, případně prostřednictvím úvěrů od dodavatelů.

**3.4 Veškeré události specifické pro Emitenta**

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí:

## 4. Organizační struktura

### 4.1 Popis skupiny, jíž je Emitent členem a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je dceřinou společností Českomoravské nemovitostní a.s. (dále jen „Mateřská společnost“). Mateřská společnost vlastní 100 % obchodní podíl na Emitentovi, s kterým se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech Emitenta. Mateřská společnost je ovládána panem Janem Fialou, který vlastní 100 % akcií společnosti, se kterými se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech Mateřské společnosti.

Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Mateřská společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý či nepřímý majetkový podíl. Všechny společnosti vcelku tvoří Skupinu mateřské společnosti, výčet společností a jejich vztahy popisuje schéma č. 1 a tabulka č. 1 v článku 4.2. Všechny přímé i nepřímé majetkové podíly jsou vždy ve výši 100 %, hlasovací práva nejsou u žádné ze společností oddělena od obchodního podílu či akcie. Směr šipek ve schématu č. 1 je veden od ovládající k ovládané osobě. Pod každou ze společností je navíc uvedena ovládající osoba a její podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech. Emitent nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

Propojení jednotlivých členů skupiny Mateřské společnosti ke dni vyhotovení Základního prospektu vyplývá z následujícího schématu:

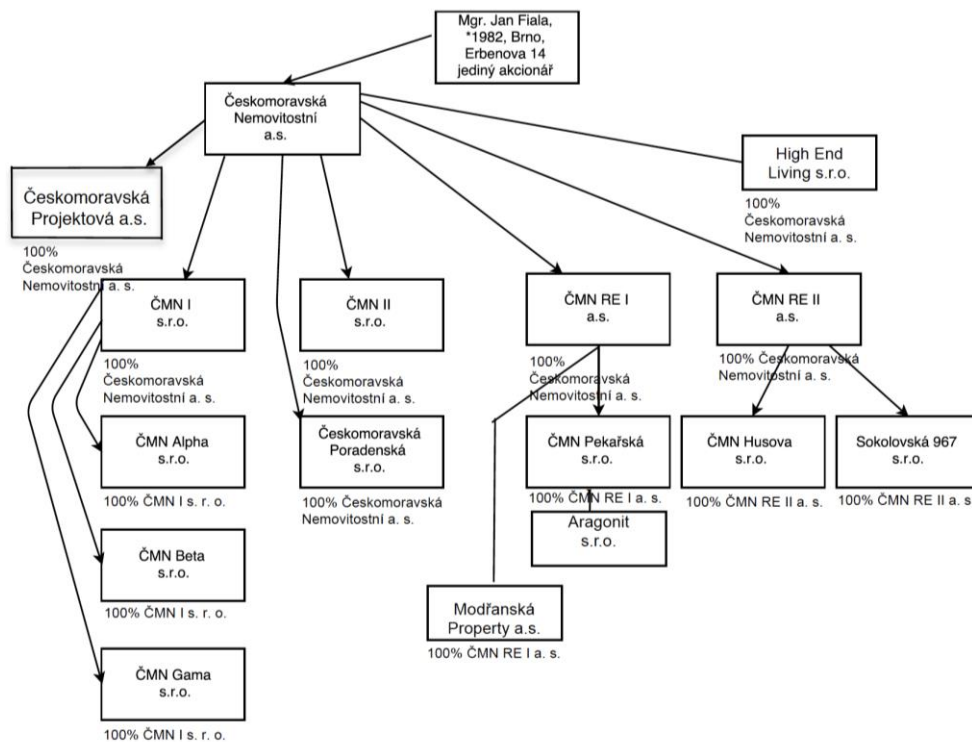


Schéma č. 1: Skupina mateřské společnosti Českomoravská nemovitostní a.s.

Emitent byl založen za účelem poskytování zápůjček a úvěrů ve skupině Mateřské společnosti (dále také jen „Skupina“) a je tak zcela závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností



financovaného člena Skupiny dostát svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

#### 4.2 Identifikace dalších společností ve skupině

Název firmy	IČO	Sídlo	Ovládající osoba a její podíl na ZK
ČMN RE I a.s.	065 94 191	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	Českomoravská Nemovitostní a.s. – 100 %
ČMN RE II a.s.	065 94 484	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	Českomoravská Nemovitostní a.s. – 100 %
High End Living s.r.o.	038 85 216	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	Českomoravská Nemovitostní a.s. – 100 %
ČMN I s.r.o.	049 38 453	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	Českomoravská Nemovitostní a.s. – 100 %
ČMN II s.r.o.	053 72 321	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	Českomoravská Nemovitostní a.s. – 100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.	055 59 812	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	Českomoravská Nemovitostní a.s. – 100 %
ČMN Alpha s.r.o.	062 22 960	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN I s.r.o. – 100 %
ČMN Beta s.r.o.	062 23 079	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN I s.r.o. – 100 %
ČMN Gama s.r.o.	063 33 311	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN I s.r.o. – 100 %
ČMN Pekařská s.r.o.	066 87 890	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN RE I a.s. – 100 %
ČMN Husova s.r.o.	064 37 885	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN RE II a.s. – 100 %
Sokolovská 967 s.r.o.	060 36 163	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN RE II a.s. – 100 %
Aragonit s.r.o.	480 27 120	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN Pekařská – 100 %
Modřanská Property a.s.	289 87 331	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	ČMN RE I a.s. – 100 %

Tab. č. 1: Společnosti ve skupině mateřské společnosti Českomoravská nemovitostní a.s.

K datu vydání tohoto Základního prospektu probíhají obchodní jednání o začlenění společnosti Czech-Moravian Properties a.s. se sídlem Durdáková 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, IČ 063 58 764 do Skupiny. Ve 4. čtvrtletí roku 2018 by mělo dojít k podpisu smlouvy o převodu akcií společnosti Czech-Moravian Properties a.s. mezi většinovým akcionářem, panem Zdenkem Katoevským a kupující společností Českomoravská Nemovitostní a.s. Po uzavření uvedené smlouvy o převodu akcií dojde k začlenění uvedené společnosti do Skupiny. Společnost Czech-Moravian Properties a.s. působí jako Emitent na realitním trhu.

#### 5. Řídící a dozorčí orgány Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou podle českého práva. Systém vnitřní struktury Emitenta je dualistický. Orgány Emitenta jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pouze jediného akcionáře, činnost valné hromady vykonává pouze tento akcionář, kterým je Českomoravská Nemovitostní a.s. Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zřízen výbor pro audit.

## 5.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta a přísluší mu obchodní vedení společnosti. Představenstvo volí a odvolává valná hromada. Představenstvo má dva členy, z nichž každý jedná za společnost samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k vyznačené obchodní firmě společnosti připojí člen představenstva svůj podpis.

Předsedou představenstva společnosti Českomoravská Projektová a.s. je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu pan Jan Fiala. Místopředsedou představenstva je pan Radek Stacha.

Členové představenstva Emitenta nebyli v minulosti odsouzeni pro trestný čin majetkové povahy. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, vykonával předseda představenstva k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu následující činnosti mimo své činnosti pro Emitenta, které by mohly mít význam pro posouzení Emitenta:

### Jan Fiala

*předseda představenstva společnosti Českomoravská Projektová a.s.*

Datum narození: 27. července 1982

Pracovní adresa: Štefánikova 136/66, 612 00 Brno

Den vzniku funkce: 4. září 2018

Pan Jan Fiala je předsedou představenstva zakladatele Emitenta a zároveň je předsedou představenstva Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta.

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	ARAGONIT s.r.o.	480 27 120	Člen statutárního orgánu	
2.	ČMN Alpha s.r.o.	062 22 960	Člen statutárního orgánu	
3.	ČMN Beta s.r.o.	062 23 079	Člen statutárního orgánu	
4.	ČMN Gama s.r.o.	063 33 311	Člen statutárního orgánu	
5.	ČMN Husova s.r.o.	064 37 885	Člen statutárního orgánu	
6.	ČMN RE I a.s.	065 94 191	Člen statutárního orgánu	
7.	ČMN RE I a.s.	065 94 191	Člen správní rady	
8.	ČMN RE II a.s.	065 94 484	Člen statutárního orgánu	
9.	ČMN RE II a.s.	065 94 484	Člen správní rady	
10.	ČMN Pekařská s.r.o.	066 87 890	Člen statutárního orgánu	
11.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	051 42 202	Člen statutárního orgánu	
12.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	051 42 202	Jediný akcionář	100 %
13.	ČMN I s.r.o.	049 38 453	Člen statutárního orgánu	
14.	ČMN II s.r.o.	053 72 321	Člen statutárního orgánu	
15.	Bytové družstvo Erbenova 14, Brno	029 02 427	Člen statutárního orgánu	
16.	High End Living s.r.o.	038 85 216	Člen statutárního orgánu	
17.	Společenství vlastníků Erbenova 14, Brno	043 96 839	Člen statutárního orgánu	

18.	Českomoravská Poradenská s.r.o.	055 59 812	Člen statutárního orgánu	
19.	Modřanská Property, a.s.	289 87 331	Člen statutárního orgánu	
20.	Sokolovská 967 s.r.o.	060 36 163	Člen statutárního orgánu	

Tab. č. 2: Přehled majetkové a osobní účasti pana Jana Fialy

### **Radek Stacha**

*místopředseda představenstva společnosti Českomoravská Projektová a.s.*

Datum narození: 28. listopadu 1987

Pracovní adresa: Štefánikova 136/66, 612 00 Brno

Den vzniku funkce: 4. září 2018

Pan Radek Stacha je místopředsedou představenstva Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti.

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	ARAGONIT s.r.o.	480 27 120	Člen statutárního orgánu	
2.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	051 42 202	Člen statutárního orgánu	
3.	Modřanská Property, a.s.	289 87 331	Člen dozorčí rady	
4.	High End Living s.r.o.	038 85 216	Člen statutárního orgánu	

Tab. č. 3: Přehled majetkové a osobní účasti pana Radka Stachy

### **5.2 Dozorčí rada**

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Dozorčí rada zjišťuje, zda představenstvo vykonává svou působnost v souladu s právními předpisy. Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí a odvolává valná hromada. Délka funkčního období člena dozorčí rady je pět let. Dozorčí rada zasedá nejméně třikrát ročně, přičemž oznámení o zasedání musí být doručeno nejméně pět dnů před konáním zasedání.

Člen dozorčí rady může ze své funkce odstoupit, nesmí tak však učinit v době, která je pro Emitenta nevhodná.

Jediným členem dozorčí rady ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je pan Jiří Hruban.

### **Jiří Hruban**

*člen dozorčí rady společnosti Českomoravská Projektová a.s.*

Datum narození: 21. března 1978

Pracovní adresa: Štefánikova 136/66, 612 00 Brno

Den vzniku členství: 4. září 2018

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Název firmy	IČO	Funkce	Majetková účast
Bytové družstvo Rastislav	293 55 664	Člen statutárního orgánu	

Společenství vlastníků domu Štefánikova 136/66 v Brně	017 80 981	Člen statutárního orgánu	
Patricks Leaf s.r.o.	282 79 212	Člen statutárního orgánu	
Patricks Leaf s.r.o.	282 79 212	Společník	100 %
Českomoravská Nemovitostní a.s.	051 42 202	Člen dozorčí rady	

Tab. č. 4: Přehled majetkové a osobní účasti pana Jiřího Hrubana

### 5.3 Akcionáři

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jediného akcionáře, kterým je Českomoravská Nemovitostní a.s., IČ 051 42 202, se sídlem na adrese Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno.

Jediný akcionář rozhoduje při výkonu působnosti valné hromady společnosti. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % základního kapitálu.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo stanovy společnosti zahrnují do působnosti valné hromady.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodování o změně stanov; rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu; rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů; volba a odvolání členů představenstva, volba a odvolání členů dozorčí rady; schválení účetní závěrky včetně rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných zdrojů, nebo úhradě ztráty; a další činnosti dle stanov Emitenta.

Práva a povinnosti akcionářů se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a Stanovami. Akcionář společnosti má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

### 5.4 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Pan Jan Fiala je ovládající osobou Mateřské společnosti a zároveň předsedou představenstva Emitenta. Existuje možnost střetu zájmů pana Jana Fialy vyplývajícího z jeho pozice předsedy představenstva a ovládající osoby majoritního akcionáře Emitenta, a pozice ve společnostech s obdobným předmětem podnikání jako Emitent uvedených na řádku 1 až 20 tabulky č. 2 v článku 5.1 tohoto Základního prospektu. Střet zájmů spočívá v konkurenčním postavení těchto společností.

Pan Radek Stacha je místopředsedou představenstva Emitenta. Existuje možnost střetu zájmů pana Radka Stachy vyplývajícího z jeho pozice místopředsedy představenstva Emitenta, a pozice ve společnostech s obdobným předmětem podnikání jako Emitent uvedených na řádku 1 až 4 tabulky č. 3 v článku 5.1 tohoto Základního prospektu. Střet zájmů spočívá v konkurenčním postavení těchto společností.

Pan Jiří Hruban je členem dozorčí rady Emitenta. Emitent si není vědom žádného faktického střetu zájmů pana Jiřího Hrubana vyplývajícího z jeho pozice člena dozorčí rady Emitenta.

## 5.5 Dodržování principů a správy společnosti

Emitent se řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, kterými jsou zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.

Emitent při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (dále jen „Kodex“). Tento Kodex je pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné. Pravidla stanovená v Kodexu se do určité míry překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení společností v obecně závazných předpisech České republiky.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

## 6. Historie a vývoj Emitenta

Emitent, společnost Českomoravská Projektová a.s., vznikl v září roku 2018 jako nově založená společnost. Jediným akcionářem společnosti je mateřská společnost Českomoravská Nemovitostní a.s. Společnost Českomoravská Projektová a.s. doposud nezačala svou činnost. Po zahájení činnosti bude poskytovat půjčky společností ve skupině mateřské společnosti (dále jen „Skupina“). Kompletní výčet společností ve Skupině je uveden v části 4. Organizační struktura.

Po zahájení činnosti bude Emitent prostřednictvím půjček společností ve Skupině působit v sektoru nemovitostí, přičemž hlavním trhem společností ve Skupině jsou komerční nemovitosti v podobě retail parků a administrativních budov, v menším rozsahu potom rezidenční nemovitosti. Skupina se zaměřuje především na atraktivní nemovitosti v České republice, u nichž předpokládá zajímavé zhodnocení vlastního i investorského kapitálu. Skupina v minulosti investovala například do nemovitosti Škofin v západní části Prahy, komplexu budov Domova seniorů a Nestátnického zdravotního zařízení Hospic Hvězda ve Zlíně a administrativní budovy v centru Vyškova.

## 7. Přehled podnikání

### 7.1 Hlavní činnosti Emitenta

#### 7.1.1. *Popis hlavních činností Emitenta a společností ve skupině mateřské společnosti*

Předmět podnikání Emitenta dle stanov zahrnuje: (i) výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Emitent je účelově založenou společností pro emise dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování úvěrů a zápůjček ze zdrojů získaných emisí dluhopisů společností ve Skupině. Společnosti ve Skupině podnikají na realitním trhu.

V horizontu doby trvání Dluhopisového programu i po jejím uplynutí budou investice společností ve Skupině směřovat zejména do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky. Společnosti ve Skupině budou vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost. Tyto nemovitosti mají společnosti v úmyslu dlouhodobě držet a realizovat zisk na jejich pronájmu. Nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu právníckým a fyzickým osobám dle účelu konkrétní nemovitosti.

V realitním sektoru tak společnosti ve Skupině vyhledávají příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případné rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům.

Budoucí investice budou společnosti ve Skupině směřovat především do maloobchodních prostor a administrativních budov, okrajově do skladových a logistických prostor nebo rezidenčních nemovitostí.

V případě maloobchodních budov se společnosti ve Skupině zaměří na retail parky, které představují určitou doplňkovou obchodní zónu, která vzniká většinou v těsném sousedství hypermarketu. Obsahuje jednotky nezávislých obchodů s vlastním vchodem a přístupem zásobování. V menším rozsahu budou investovat do velkých nákupních center ve středu i na okrajích měst.

V případě administrativních budov se zaměří na kancelářské prostory vyšší kategorie, po jejichž pronájmech poptávka dle vlastní analýzy Emitenta neustále roste. V oblasti rezidenčních nemovitostí budou společnosti ve Skupině vyhledávat bytové domy v centrech velkých měst, z důvodu pokračující koncentrace obyvatel do měst. Rezidenční nemovitosti však budou z důvodu nižších výnosů na okraji zájmu.

V případě průmyslových nemovitostí budou společnosti ve Skupině své investice směřovat do skladových prostor, sloužících především jako překladiště. Při výběru těchto prostor budou společnosti ve Skupině mimo jiné vybírat takové sklady, které budou vhodně logisticky umístěné a dostupné pro kamionovou dopravu. Na rozdíl od většiny kancelářských budov a obchodních center průmyslová nemovitost bývá často obsazena pouze jedním nájemcem s dlouhodobou nájemní smlouvou, což usnadňuje do značné míry správu a koordinaci aktivit s ní spojených. Na druhou stranu o to důkladněji je potřeba mít v nájemní smlouvě ošetřenu penalizaci za předčasný odchod nájemce, který může mít na investora negativní dopady. Pozornost je také věnována valorizaci a indexaci nájemného.

Společnosti ve Skupině budou realizovat především investice zaměřené do nemovitostí, které jsou již hotové a funkční a jejichž tržní hodnota se bude pohybovat v hodnotách od 50 mil. Kč do 1 mld. Kč.

Společnosti ve Skupině budou investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady. Za tím účelem společnosti ve Skupině budou prověřovat zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak budou prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor, nebo jakákoliv jiná právní vada. Případné investice do zatížené nemovitosti budou vždy posuzovány individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Společnosti ve Skupině mají v plánu zakoupené budovy pronajímat, a to s upřednostněním nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami. V průběhu držby a správy nemovitosti, do které budou společnosti ve Skupině investovat, budou pravidelně prováděny ekonomické testy, jejichž předmětem bude jak samotná nemovitost, tak hlavní nájemci nemovitosti. Tyto testy mají za cíl stanovit, zda je držba konkrétní nemovitosti atraktivní z hlediska získaného výnosu a další držby. Testy zahrnují zohlednění různých parametrů, jako je kupní cena nemovitosti, měsíční nájemné, výdaje na údržbu a opravy, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, správu nemovitosti, míra inflace, reálná úroková míra, platební morálka nájemců apod.

Společnosti ČMN I s.r.o., ČMN II s.r.o., ČMN Alpha s.r.o., ČMN Beta s.r.o. a ČMN Gama s.r.o. k datu vydání tohoto Základního prospektu nevykazují žádnou podnikatelskou činnost. Společnosti ČMN RE I a.s. a ČMN RE II a.s. slouží v rámci holdingu jako společnosti, pod které se sdružují společnosti vlastníci realizované projekty, tj. nemovitosti uvedené v tabulce č. 5.

Specifická je společnost High End Living s.r.o., která vlastní práva k výstavbě půdních bytů v širším centru Brna na ulici Štefánikova 65.

Společnost	Nemovitost ve vlastnictví	Popis a způsob využití
ČMN I s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN Alpha s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN Beta s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN Gama s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN II s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
Českomoravská Poradenská s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN RE I a.s.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN Pekařská s.r.o.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
Aragonit s.r.o.	nemovitosti na adrese Pekařská 635/6, 155 05 Praha 5	kancelářská budova, kancelářské prostory
Modřanská Property a.s.	nemovitosti na adrese Mezi Vodami 2035/31, 143 00 Praha	kancelářská budova, kancelářské prostory
ČMN RE II a.s.	nevlastní žádné nemovitosti	n/a
ČMN Husova s.r.o.	budova České spořitelny, Husova 443/2, 68201 Vyškov	kancelářská budova, kancelářské prostory
Sokolovská 967 s.r.o.	komplex nemovitostí Hospice Hvěz- da, Sokolovská 967, 763 02 Zlín	budova s využitím pro paliativní péči
High End Living s.r.o.	Vlastnictví půdních prostorů, Štefánikova 65, Brno 612 00	půdní prostory, uvažovaná vý- stavba půdních bytů nebo prodej projektu

Tab. č. 5: Přehled nemovitostí ve vlastnictví Skupiny a jejich využití

Ke klíčovým nemovitostem ve Skupině patří kancelářská budova Pekařská 635/6, která je ve vlastnictví společnosti Aragonit s.r.o., a budova Mezi Vodami 2035/31, která je ve vlastnictví společnosti Modřanská Property a.s. Následuje bližší popis uvedených nemovitostí.

Společnost Aragonit s.r.o. je účelově založenou společností (SPV), která vlastní nemovitost, administrativní budovu, na adrese Pekařská 635/6, Praha s téměř 6 500 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Nemovitost je ve výhodné lokalitě, která nabízí dobrou dopravní přístupnost. Má přímý přístup k dálničnímu tahu na Německo a k letišti Václava Havla v Ruzyni, stejně jako napojení na metro prostřednictvím stanice Nové Butovice (linka B) v pěší vzdálenosti. V případě potřeby je možné nemovitost rozdělit za účelem pronájmu různým nájemcům.

Společnost Modřanská Property, a.s. je účelově založenou společností (SPV), která vlastní nemovitost, administrativní budovu, na adrese Mezi Vodami 2035/31, Praha. Budova se nachází na okraji kancelářské lokality Praha 4. Budova má výhodné spojení MHD a také napojení na Městský i Pražský okruh. Moderní kancelářský objekt kategorie „A“, který má zhruba 10 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. V případě potřeby je možné nemovitost rozdělit za účelem pronájmu různým nájemcům.

#### 7.1.2. Uvedení významných nových projektů.

V rámci stanovené strategie společnosti ve Skupině prověřují několik cílů, které splňují výnosové a právní požadavky a které jsou zároveň v souladu s investiční strategií Skupiny. Výnosové a právní

požadavky jsou blíže specifikovány výše, v kapitole 7.1.1. tohoto Základního prospektu – Popis hlavních činností Emitenta a společností ve skupině mateřské společnosti.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou společnosti ve Skupině zavázány žádný z projektů realizovat.

## 7.2 Hlavní trhy

### 7.2.1. *Popis hlavních trhů, na kterých Emitent soutěží*

Společnost Českomoravská Projektová a.s. bude prostřednictvím financování společností ve Skupině nepřímo působit v segmentu nemovitostí na území České republiky. Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí, ve kterém mateřská společnost Emitenta působí již od svého založení.

Popis jednotlivých segmentů realitního trhu včetně předpokládaného vývoje je uveden v kapitole 8.2.2 Popis trendů v oblasti nemovitostí.

### 7.2.2. *Základ všech prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži.*

Emitent doposud na realitním trhu nepůsobí.

## 8. Informace o trendech

### 8.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně jeho vyhlídek od data ověřené počáteční rozvahy.

### 8.2 Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dlužích nebo událostech

Není-li dále uvedeno u konkrétních informací jinak, pak níže uváděné informace vychází z interních analýz zpracovaných Emitentem, případné externí zdroje dat jsou vždy uvedeny formou odkazu u dané podkapitoly.

#### 8.2.1. *Trendy relevantní pro Emitenta obecně*

Emitent bude poskytovat služby v České republice a je tak částečně závislý na vývoji české ekonomiky jako celku. V následujícím textu jsou uvedeny trendy ve vývoji české ekonomiky ve střednědobém horizontu. Ve střednědobém horizontu by se míra růstu ekonomiky v České republice měla postupně snižovat z 3,5 % v roce 2018 na předpokládaných 2,5 % v roce 2021. V porovnání s růstem HDP zemí Eurozóny jsou předpoklady pro Českou republiku vyšší, a to v průměru o 1,1 %. Ekonomický růst v České republice by měl být výrazně tažen domácí poptávkou, která podpoří také růst importu.<sup>4</sup> Dle aktuálních informací k datu vydání tohoto Základního prospektu se v roce 2018 očekává nižší růst české ekonomiky, než se předpokládalo. Česká bankovní asociace snížila odhad růstu z 3,6 % na 3,3 %. Důvodem je postupný pokles výkonu ekonomiky, silnou stránkou ale zůstávají investice a spotřeba domácností i vlády. Růst soukromé spotřeby je podpořen růstem reálných příjmů domácností a nízkou nezaměstnaností. Pro rok 2019 se předpokládá růst 2,8 %. Česká ekonomika se přibližuje hranici svých možností. Limitujícím faktorem růstu je zejména nedostatek zaměstnanců.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>

<sup>5</sup> Česká ekonomika se přibližuje hranici svých možností, neporoste tak rychle. Aktuálně.cz [online]. 26. 7. 2018. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika-se-priblizuje-hranici-svych-moznosti-neporos/r~f75e66e690af11e8945d0cc47ab5f122/>



Česká republika dosahovala v HDP na jednoho obyvatele, podle parity kupní síly v roce 2017, úroveň 90,5 % průměru Evropské unie. Díky rychlejšímu růstu v porovnání s průměrem EU se tato úroveň může v roce 2018 zvýšit na 91,5 %.<sup>6</sup>

Míra nezaměstnanosti by se měla ve střednědobém horizontu pohybovat kolem průměrné hodnoty 2,6 %. Nízká úroveň nezaměstnanosti, v kombinaci s očekávaným navýšením minimální mzdy, způsobí navýšení objemu mezd a platů ve střednědobém horizontu v průměru o 5,9 % ročně.<sup>7</sup>

Míra inflace by se ve střednědobém horizontu měla pohybovat kolem hranice 2 %, která je stanovená jako inflační cíl České národní banky. Protiinflační efekt bude mít posilování měnového kurzu, a naopak proinflačně budou působit domácí poptávkové tlaky.<sup>8</sup>

V prvním čtvrtletí 2018 se zmírnil meziroční růst spotřebitelských cen v porovnání s rokem 2017 a dosáhl 1,9 %. Růst cen potravin nedosahoval tak vysoké úrovně jako v roce 2017 a k útlumu došlo i v dynamice cen dopravy. Naopak ceny bydlení a energií se staly nejvýznamnějším faktorem ovlivňujícím celkový růst indexu spotřebitelských cen. Rostly nájmy a poprvé od začátku roku 2016 i ceny energií.<sup>9</sup>

Rychlý růst cen nemovitostí je nejvýznamnější inflační jev současné doby, respektive posledních dvou až tří let. Od roku 2014 ceny nemovitostí nepřetržitě rostou, ceny bytů v České republice vzrostly za poslední čtyři roky v průměru o více než 40 % a trend stále pokračuje.<sup>10</sup> Příčinou jsou současný růst ekonomiky a optimistická očekávání, nízké úrokové sazby hypoték, dlouhé schvalovací procesy a přísné technické předpisy.

#### 8.2.2. *Popis trendů v oblasti nemovitostí*

Příznivá situace české ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Na druhou stranu se objevují také varovné signály. Pokračuje předpokládaný růst cen rezidenčních nemovitostí, přičemž se dle názoru Emitenta může jednat o cenovou bublinu. Silná poptávka po rezidenčních nemovitostech ve velkých městech jako Praha, Brno, Plzeň nebo Olomouc je i přes regulaci ČNB motivována především nízkými sazbami u hypoték. ČNB přišla s regulací hypotečního trhu a v dubnu 2017 doporučila neposkytovat hypotéky nad 90 % ukazatele LTV (poměr výše úvěru k hodnotě zástavy) a omezit i hypotéky nad 80 %. Takových mohou banky poskytnout jen 15 procent. Další regulací je regulace prostřednictvím omezení dluhu žadatelů o hypotéku, který by neměl od října 2018 překročit devítinásobek ročního čistého příjmu žadatele a zároveň by měl žadatel o hypotéku na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu. Další ochlazení hypotečního trhu nastane se stoupajícími úrokovými sazbami. Airbnb ve velkých městech zvyšuje ceny dlouhodo-

<sup>6</sup> Czech Economic Outlook for 2018. Deloitte. [online]. 2017. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Czech-Economic-Outlook-for-2018.pdf>

<sup>7</sup> 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). Ministerstvo financí České republiky. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>

<sup>8</sup> 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). Ministerstvo financí České republiky. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>

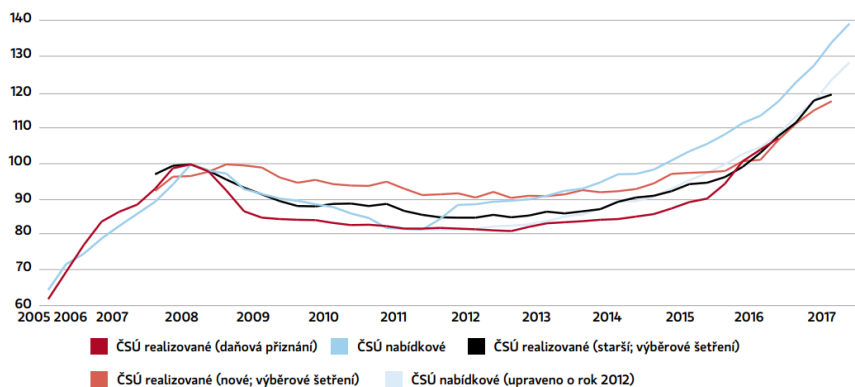
<sup>9</sup> Vývoj ekonomiky České republiky v 1. čtvrtletí 2018. ČSÚ. [online]. 21.6.2018. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/62225664/320193-18q1.pdf/4892e1b3-84bf-41c3-b023-f755cbc9442f?version=1.1>

<sup>10</sup> Ceny bytů v Česku stále rostou. Proč a jaký bude další vývoj. *Ekonomika.idnes.cz*. [online]. 25.5.2018. Dostupné z: [https://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-nemovitosti-realitni-trh-developeri-flt-ekonomika.aspx?c=A180524\\_403249\\_ekonomika\\_div](https://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-nemovitosti-realitni-trh-developeri-flt-ekonomika.aspx?c=A180524_403249_ekonomika_div)

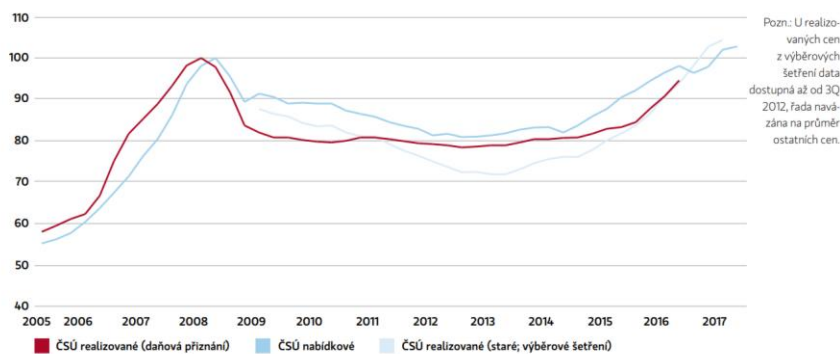
bých pronájmů. Vlastní bydlení, stejně jako bydlení v pronájmu, se stává pro některé příjmové vrstvy obyvatelstva a mladé lidi nedostupným.<sup>11</sup>

Meziroční růsty cen bytů dosahovaly v průběhu roku 2017 18–19 %, což jsou nejvyšší hodnoty od roku 2007. Úroveň cen bytů jak pro Prahu, tak pro zbývající regiony České republiky, se v roce 2017 pohybovala nad úrovní svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Růst cen bytů a domů v České republice pokračuje i v roce 2018, tempo růstu se již zpomaluje. V prvním čtvrtletí 2018 dosáhl meziroční růst cen 7,7 %.<sup>12</sup>

Růst cen bytů v České republice znázorňují následující dva grafy.



**Graf č. 1:** Ceny bytů v Praze (předkrizové maximum v r. 2008 = 100). Zdroj: Trend Report 2018, str. 26.



**Graf č. 2:** Ceny bytů ve zbytku České republiky (předkrizové maximum v r. 2008 = 100). Zdroj: Trend Report 2018, str. 27.

Skupina Emitenta se plánuje zaměřit na jiné segmenty realitního trhu, než je rezidenční bydlení, proto následuje podrobnější analýza ostatních segmentů realitního trhu.

<sup>11</sup> Trend Report 2018. Přehled českého realitního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2018/>

<sup>12</sup> Růst cen nemovitostí v Česku začal zpomalovat. Novinky.cz. [online]. 10.7.2018. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/477394-rust-cen-nemovitosti-v-cesku-zacal-zpomalovat.html>

## ***Trh kancelářských prostor***

V České republice pokračuje silná poptávka po kancelářích. V roce 2017 dosáhl celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze rekordních 540 800 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 30,5 %. V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v metropoli klesla z 10,55 % na 7,47 %.<sup>13</sup> Největší poptávku představovaly IT společnosti, sektor poradenských služeb a finanční sektor. Expandují sdílené prostory: v Praze existuje více než 40 coworkingových center s celkovou plochou okolo 28 tis. m<sup>2</sup> a další projekty jsou v přípravě.

Pokud jde o strukturu uzavřených transakcí v Praze, stále převažuje trend relokací (resp. nových pronájmů), které zaujímají 43 % celkového objemu poptávky, a zároveň vzrůstá počet předpronájmů. Ty v roce 2017 dosáhly 24% podílu ze všech uskutečněných transakcí v tomto období.

Většina dokončených projektů byla díky vysoké poptávce po nových kancelářských prostorách v době dokončení z velké části předpronajata. V současné době se ve výstavbě nachází přibližně 308 700 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. V roce 2018 se očekává dokončení celkem 203 400 m<sup>2</sup>. Téměř 45 % těchto ploch je již před samotným dokončením pronajato. Rostoucí trend se očekává také v roce 2019.

Nejvyšší dosahované nájemné na konci roku 2017 vzrostlo. V centru města se pohybovalo od 20 do 21 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. V širším centru potom od 15 do 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Tento růst je dán nízkou neobsazeností kancelářských budov v Praze. Očekává se, že výše nájemného zůstane v roce 2018 vzhledem k nadprůměrné výstavbě stabilní.

Dalším regionem, kde skupina Emitenta působí a plánuje investovat i v budoucnu, je Brno. Zde činila v druhé polovině roku 2017 celková výměra moderních kancelářských ploch 551 800 m<sup>2</sup>. Budovy třídy A\* představovaly 81 % celkové plochy a zbývajících 19 % tvořily kanceláře třídy B.<sup>14</sup> V prvním pololetí 2017 byly dokončeny 3 kancelářské budovy: Šumavská Towers C (8 300 m<sup>2</sup>), ROZMARYN office & parking (4 700 m<sup>2</sup>) a Technologický Park II budova C (4 300 m<sup>2</sup>). Ve druhém pololetí 2017 nedošlo k dokončení žádné kancelářské budovy. V průběhu roku 2018 by mělo být dokončeno 51 100 m<sup>2</sup> kancelářské plochy. Hnací motorem poptávky jsou již dlouhodobě IT společnosti, které jsou současně jeny z nejvíce expandujících, a společnosti z výrobního sektoru.

Díky silné ekonomické situaci lze v Brně pozorovat převis poptávky nad nabídkou. Pokud se bude i nadále ekonomice dařit, budou se nájemci potýkat s nedostatkem kancelářských prostor také v následujících letech. Míra neobsazenosti v průběhu druhé poloviny roku 2017 klesla o 2,4 % a dosáhla hodnoty 7,3 %.

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně v druhé polovině roku 2017 zůstalo stabilní na 13,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nedostatek nových kanceláří může vést k dalšímu růstu cen nájmu.

*\* Kancelářské prostory třídy A jsou nejvíce ceněné a vyhledávané. Obvykle se nachází v předních lokalitách velkých měst, jsou nově postavené nebo zrekonstruované a zahrnují kvalitní vybavení kanceláří, špičkové příslušenství a výbornou dostupnost. Kancelářské prostory třídy B jsou vzhledem k umístění, vybavení a službám, o úroveň níže než kanceláře kategorie A. Výhodou je nižší nájem a rychlé zprostředkování. Služby a zařízení se pohybují na úrovni pěkného standardu, často se jedná o starší budovy třídy A. Nachází se na předměstích nebo v levnějších oblastech města. Kancelářské prostor třídy C jsou určeny nájemníkům, kteří hledají nízký nájem. Budovy jsou obvykle 15 až 25 let staré, ale stále udržované. Vybavení je pod úrovní kategorie A a B.*

<sup>13</sup> Trend Report 2018, str. 56.

<sup>14</sup> Trend report 2018, str. 60. Přehled českého realitního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2018/>

Kanceláře již nejsou pro společnosti jen nákladovou položkou, ale také nástrojem k udržení a přilákání nových zaměstnanců. Pracovní prostředí se přizpůsobuje právě zaměstnancům. Z tohoto důvodu rostou požadavky na interiér, lokalita hraje větší roli než dříve, rostou požadavky na flexibilitu nájemní smlouvy, zvyšují se nároky na kvalitu poskytovaných služeb v objektu, implementaci digitálních služeb. Dále rostou požadavky na správu objektu a coworking jako nedílnou součást budovy.

V Praze meziročně naroste plocha sdílených kanceláří o 66 %. Ke konci roku 2017 měla jejich celková plocha 16 500 m<sup>2</sup>, v roce 2018 se zvýší na 27 500 m<sup>2</sup>. Sdílené kanceláře se uplatňují i v regionech. V celé České republice se nachází 76 coworkingových center o celkové ploše přesahující 25 000 m<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Sdílené kanceláře jsou v posledních letech velmi oblíbené pro svou flexibilitu, nákladové úspory a možnost networkingu. Nevýhodou z pohledu investora je nízká ziskovost. Pouze 40 % všech coworkingových center na světě generuje zisk, přičemž ziskovost roste s velikostí plochy sdílených kanceláří, ale také s jejím věkem, a tedy počtem členů.<sup>16</sup>

### ***Trh maloobchodních prostor***

Pokračující růst české ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima se pozitivně odrážejí na objemu výdajů českých domácností v maloobchodě. Pozitivní vývoj maloobchodu potvrzuje také index vývoje návštěvnosti českých nákupních center. Od roku 2014 je zaznamenáván nárůst návštěvnosti. V roce 2017 navštívilo nákupní centra podle předběžných odhadů o 2,6 % více lidí než v roce předchozím. Obrat v nákupních centrech loni vzrostl dokonce o 7 %, což převyšuje tempo růstu trhu v celém českém maloobchodě.<sup>17</sup> Zákazníci jsou stále náročnější na pohodlí nakupování, na kvalitu, služby a zákaznický servis, na rychlost nákupu či dodání zboží a také na informace.

Česká republika má hlavní vlnu expanze nákupních center za sebou. Díky investicím do modernizace a krokům vyvolaným požadavky poptávky prochází obchodní síť postupou proměnou. V následujících letech bude mít na vývoj vliv zvyšujících se nároků na produktivitu, proto lze očekávat zmenšování ploch hypermarketů nebo sblížování supermarketů a diskontů.

Revitalizace obchodních center je zásadním klíčem k jejich úspěchu. Z celkového počtu 98 obchodních center jich bylo doposud zrekonstruováno 19 z nich. Podíl rekonstrukcí z hlediska celkové plochy činí 32 %. Přibližně dvě třetiny obchodních center jsou starší 10 let.<sup>18</sup>

Jedním z klíčových trendů je propojení obchodu a služeb, které se projevuje v pestrosti služeb poskytovaných obchodníky na ploše i mimo ni, a dále v rozvoji technologií.

O nárůst obchodních ploch se v roce 2017 zasloužila významná investice do rozšíření a modernizace pražského Centra Chodov. Zde v listopadu 2017 přibýlo 39 000 m<sup>2</sup> nových pronajimatelných ploch. Dále bylo otevřeno v Jablonci nákupní centrum Central (13 600 m<sup>2</sup>) a rozšířeno českobudějovické centrum IGY. Do budoucna lze očekávat již jen mírné přírůstky obchodních ploch. Více prostoru než v nákupních centrech, je pro expanzi v retail parcích, primárně v okresních městech. Většina investic směřuje do modernizace či extenze stávajících budov než do nové výstavby. V roce 2018 by mělo dojít k otevření outletového centra Prague The Style Outlets. V Ostravě by mělo být otevřeno centrum Outlet Arena Morava (TK Development) a také projekt Gěčko (Reflecta Development).

<sup>15</sup> Zcela nové pojetí užívání kanceláří – coworking – zavaluje český trh. *Cushman & Wakefield*. [online]. 18. 4. 2018. Dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/04/coworking>

<sup>16</sup> dtto

<sup>17</sup> Trend report 2018, str. 64.

<sup>18</sup> V Česku se dosud revitalizovalo 19 procent všech stávajících obchodních center. *Cushman & Wakefield*. [online]. 19. 5. 2018. Dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/06/shopping-centres---refurbishment>

Nový retailpark by se měl koncem roku 2018 otevřít v pražských Štěrboholích, který nabídne 13 000 m<sup>2</sup> pronajímatelných jednotek.<sup>19</sup>

Z pohledu investorů míra výnosnosti retailových ploch již od roku 2009 postupně klesá. Průměrný výnos u nákupních center klesl pod 4,5 %, u nejlukrativnějších ploch potom dokonce na 3,5 %.<sup>20</sup>

Emitent očekává, že se nájemní příjmy příliš měnit nebudou, případně že dojde k jejich pouze mírnému nárůstu. Prohlubují se rozdíly v nájemch dle lokality a úspěšnosti center. Některá centra zvýšila nájemní příjmy menších ploch i na stovky EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesla na úroveň kolem 10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Bude pokračovat celková konsolidace celého segmentu s důrazem na efektivitu provozu. Limitem rozvoje obchodu bude nedostatek kvalitního personálu na všech úrovních. Tam, kde to umožní dopravní situace, lze očekávat návrat obchodu do městských center, což může vést k poklesu návštěvnosti některých center na periférii. Bude pokračovat propojování kamenného a online obchodu, v obchodních centrech tak přibude výdejen internetových obchodníků.

### ***Trh průmyslových nemovitostí***

V roce 2017 bylo na trh dodáno 652 800 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor, což je největší objem dokončených ploch od roku 2009. Celková kapacita průmyslových nemovitostí dosáhla 6,96 milionu m<sup>2</sup> a je pravděpodobné, že v první polovině roku 2018 se dostane přes hranici 7 milionů m<sup>2</sup>. Neobsazenost činila na konci roku 2017 jen 4,1 %.<sup>21</sup>

Trh průmyslových prostor roste ve všech regionech a týká se to skladových i výrobních nemovitostí, projektů stavebních za účelem pronájmu nebo do vlastnictví konkrétního vlastníka. Limitujícím faktorem vývoje je nízká míra nezaměstnanosti. Potenciální nájemci musí počítat se zvýšením mzdových nákladů, nebo hledat prostory v regionech, kde je ještě relativní dostatek pracovních sil, např. v Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji.

V průběhu roku 2017 bylo pronajato 1,29 milionu m<sup>2</sup> průmyslových ploch. Meziročně se jedná o pokles o 11 %, avšak po očištění o smlouvy, které nájemci prodloužili ve stávajících prostorech, byl čistý objem pronájmů meziročně o 2 % vyšší. Nejpoptávanějším regionem je tradičně Praha a její okolí. Dále pak Jihomoravský kraj, Ústecký kraj a Plzeňský kraj.

V důsledku silné poptávky a klesající neobsazenosti roste nájemné, které vzrostlo o cca 0,25 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, a to zejména v nejvíce exponovaných lokalitách. Za nejlepší prostory v okolí Prahy je požadováno nájemné v rozmezí 4,25 EUR až 4,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.<sup>22</sup>

U skladů nedochází tolik k rekonstrukcím a modernizacím, jako je tomu u kancelářských budov. Důvodem jsou zvyšující se nároky na parametry, např. světlou výšku potřebnou pro vertikální skladování nebo energetickou náročnost.

---

<sup>19</sup> V pražských Štěrboholích na konci letoška otevře nový retail park. Mědiář. [online]. Dostupné z: <https://www.mediar.cz/v-prazskych-sterboholich-na-konci-letoska-otevre-novy-retail-park/>

<sup>20</sup> Trend Report 2018, str. 68.

<sup>21</sup> Trend Report 2018, str. 72.

<sup>22</sup> Trend report 2018, str. 73.

U nově budovaných hal budou developeři dbát na co nejvyšší ekologický standard a budou se snažit o získání ekologických certifikátů, které jsou známkou kvality a pro mezinárodní firmy jsou dalším faktorem, který má vliv na rozhodování o umístění jejich skladů či výrobních prostor.

Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost neutrální nebo pozitivní dopady.

#### **9. Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent k datu vydání toho prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

## 10. Odpovědné osoby

### 10.1 Všechny osoby odpovědné za Základní prospekt

Právníckou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost Českomoravská Projektová a.s., se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, IČ 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 8031, jejímž jménem jedná předseda představenstva Emitenta.

### 10.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jejich nejlepšího vědomí údaje obsažené v Základním prospektu, k datu jeho vyhotovení, správné, a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

Za společnost Českomoravská Projektová a.s. dne 23. 10. 2018.



.....  
Jan Fiala  
Předseda představenstva

## 11. Oprávnění auditorů

### 11.1 Jména a adresy auditorů Emitenta

Emitent vzhledem ke krátké působnosti vyhotovil pouze počáteční rozvahu, která byla ověřena auditorem a která je uvedena na konci tohoto Základního prospektu. Emitent nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem.

Emitent bude v budoucnu spolupracovat s auditorskou společností BDO CA s.r.o., IČO 255 35 269, se sídlem Marie Steyskalové 315/14, 616 00 Brno, číslo oprávnění KA ČR 305, vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn.: C 31321.

### 11.2 Změna auditora v období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje

Změna auditora nenastala.

## 12. Významné smlouvy

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá uzavřeny žádné smlouvy.

## 13. Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.

### 13.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy Auditora k počáteční rozvaze. Zpráva Auditora k počáteční rozvaze byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této rozvahy byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

### 13.2 Informace od třetích stran

Emitent v Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

- 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). Ministerstvo financí České republiky. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>
- Česká ekonomika se přibližuje hranici svých možností, neporoste tak rychle. Aktuálně.cz [online]. 26. 7. 2018. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika-se-priblizuje-hranici-svych-moznosti-neporoste-r-f75e66e690af11e8945d0cc47ab5f122/>
- Czech Economic Outlook for 2018. Deloitte. [online]. 2017. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Czech-Economic-Outlook-for-2018.pdf>
- Vývoj ekonomiky České republiky v 1. čtvrtletí 2018. ČSÚ. [online]. 21. 6. 2018. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/62225664/320193-18q1.pdf/4892e1b3-84bf-41c3-b023-f755cbc9442f?version=1.1>
- Ceny bytů v Česku stále rostou. Proč a jaký bude další vývoj. Ekonomika.idnes.cz. [online]. 25. 5. 2018.



Dostupné z: [https://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-nemovitosti-realitni-trh-developeri-flt-/ekonomika.aspx?c=A180524\\_403249\\_ekonomika\\_div](https://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-nemovitosti-realitni-trh-developeri-flt-/ekonomika.aspx?c=A180524_403249_ekonomika_div)

- Trend Report 2018. Přehled českého realitního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2018/>
- Růst cen nemovitostí v Česku začal zpomalovat. Novinky.cz. [online]. 10. 7. 2018. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/477394-rust-cen-nemovitosti-v-cesku-zacal-zpomalovat.html>
- Zcela nové pojetí užívání kanceláří – coworking – zavaluje český trh. Cushman & Wakefield. [online]. 18. 4. 2018. Dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/04/coworking>
- V Česku se dosud revitalizovalo 19 procent všech stávajících obchodních center. Cushman & Wakefield. [online]. 19. 5. 2018. Dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/06/shopping-centres---refurbishment>
- V pražských Štěrbolích na konci letoška otevře nový retail park. Médiář. [online]. Dostupné z: <https://www.mediar.cz/v-prazskych-sterboholich-na-konci-letoska-otevre-novy-retail-park/>

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

#### **14. Finanční údaje o aktivech a dlužích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta**

##### **14.1 Finanční údaje**

Vybrané finanční údaje jsou uvedeny v části VI. čl. 2 Základního prospektu – Vybrané historické finanční údaje. Účetní závěrka nebyla dosud zhotovena.

##### **14.2 Ověření historických ročních finančních údajů**

###### *14.2.1. Prohlášení o ověření*

Historické roční finanční údaje Emitenta nejsou z důvodu krátké působnosti k dispozici a nemohly být ověřeny Oprávněným auditorem. Oprávněný auditor ověřil pouze počáteční rozvahu Emitenta.

###### *14.2.2. Další údaje, které byly ověřeny auditorem*

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

###### *14.2.3. Zdroje neověřených údajů.*

Nejsou.

###### *14.2.4. Poslední rok, pro který byly finanční údaje ověřeny,*

Dosud nebylo provedeno žádné ověření finančních údajů Emitenta (auditorem).

##### **14.3 Mezitímní a jiné finanční údaje**

###### *14.3.1. Čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje*

Emitent ke dni sestavení tohoto Základního prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

###### *14.3.2. Datum poslední přezkoumané účetní závěrky*

Dosud nebylo provedeno ověření ani přezkoumání žádné mezitímní účetní závěrky ani jiného dokumentu.

#### **14.4 Soudní, rozhodčí a správní řízení**

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

#### **14.5 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta**

Emitent prohlašuje, že od data vzniku nedošlo k žádné významné změně jeho finanční nebo obchodní situace.

### **15. Zveřejněné dokumenty**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze v pracovní době v sídle Emitenta podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Zakladatelská listina a společenská smlouva společnosti
- Počáteční rozvaha k 4. 9. 2018 ověřená auditorem

V případě, že Emitent uzavře smlouvu s administrátorem/administrátory, bude tato smlouva Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora.


## VII. FINANČNÍ INFORMACE

### 1. Počáteční rozvaha ke dni 4. 9. 2018

ROZVAHA		
	k. 04.09.2018	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky <b>Českomoravská Projektová a.s.</b>
	v tisících Kč	Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, IČ-4 se od bydliště
	IČ 07375115	<b>Štefánikova 136/66</b> <b>Brno-Královo Pole</b> <b>612 00</b>
otisk podacího razítka		

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+2 000		+2 000	
C.	Oběžné aktiva	037	+2 000		+2 000	
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+2 000		+2 000	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+2 000		+2 000	

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+2 000	
A.	Vlastní kapitál	002	+2 000	
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	

Sestaveno dne: 4.9.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, pozvánka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	Mgr. Jan Fiala, předseda představenstva
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

IDENTIFIKACE AUDITORA  
**BDO CA s.r.o.**  
 Marie Steyskalové 14, 616 00 Brno  
 IČ: 25535269  
 auditorské oprávnění KAČR 305



Tel.: +420 541 235 273  
Fax: +420 541 235 745  
www.bdo.cz

BDO CA s. r. o.  
Marie Steyskalové 14  
Brno  
616 00

#### Výrok auditora

Podle našeho názoru zahajovací rozvaha podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Českomoravská Projektová a.s. k 4. 9. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Omezení použití této zprávy

Tato zpráva je připravena výhradně pro účely sestavení prospektu dluhopisu společnosti Českomoravská Projektová a.s. dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a není určena pro žádné další použití.

V Brně dne 12. září 2018

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

*BDO CA s.r.o.*

BDO CA s. r. o.  
evidenční číslo 305

Ing. Petr Svoboda  
evidenční číslo 2264

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionáři společnosti Českomoravská Projektová a.s.

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti Českomoravská Projektová a.s., se sídlem Štefánikova 136/66, 612 00 Brno, identifikační číslo 07375115, sestavené na základě českých účetních předpisů k 4. 9. 2018. Zahajovací rozvaha byla sestavena ke dni vzniku společnosti.

### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní výkaz

Statutární orgán společnosti Českomoravská Projektová a.s. je odpovědný za sestavení přiloženého účetního výkazu a za věrné zobrazení skutečností v něm v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetního výkazu tak, aby neobsahoval významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### Odpovědnost auditora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k tomuto účetnímu výkazu. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní výkaz neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetním výkazu. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetním výkazu způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetního výkazu a pro věrné zobrazení skutečností v něm. Cílem tohoto posouzení je navrhnout za daných okolností vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetního výkazu.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## **ADRESY**

### **EMITENT**

**Českomoravská Projektová a.s.  
Štefánikova 136/66  
612 00 Brno**

### **AUDITOŘI EMITENTA**

**BDO CA s.r.o.  
Marie Stejskalové 14  
616 00 Brno**