

# **ZÁKLADNÍ PROSPEKT**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 5 let**

**Czech-Moravian Properties a.s.**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti Czech-Moravian Properties a.s. se sídlem Durďákova 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, IČ 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7814 (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 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 5 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2017.

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.

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 Doplňek 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 Českou národní bankou, 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 České národní banky (dále také jen „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 takoveto srážky daní nebo poplatků. Je-li vlastníkem Dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z dluhopisů. Právníckým osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností.

Tento Základní prospekt byl schválen statutárním orgánem společnosti a vyhotoven dne 12. 12. 2017. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. [●] ke sp. zn. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]. 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, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem 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.cm-p.cz](http://www.cm-p.cz) v sekci pro investory a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Durdřákova 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, 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 neznamená, 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 České národní banky. 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 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 .....	15
1.	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	15
2.	Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům .....	19
III.	Společné emisní podmínky .....	23
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	24
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz.....	26
3.	Status .....	27
4.	Výnos Dluhopisů.....	28
5.	Splacení a odkoupení Dluhopisů.....	29
6.	Platby.....	31
7.	Zdanění.....	35
8.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů .....	39
9.	Promlčení .....	41
10.	Administrátor.....	41
11.	Změny a vzdání se nároků.....	42
12.	Oznámení a zveřejňování dokumentů .....	42
13.	Schůze Vlastníků dluhopisů .....	43
14.	Rozhodné právo, jazyk, spory .....	47
IV.	Vzor emisního dodatku – Konečných emisních podmínek dluhopisů .....	48
V.	Nabídka.....	56
VI.	Informace vztahující se k emitentovi .....	59
1.	Obecné informace o Emitentovi.....	59
2.	Vybrané historické finanční údaje Emitenta .....	60
3.	Investice .....	60
4.	Organizační struktura .....	61
5.	Řídící a dozorčí orgány Emitenta.....	61
6.	Historie a vývoj Emitenta.....	63
7.	Přehled podnikání.....	63
8.	Informace o trendech.....	65
9.	Prognózy nebo odhady zisku.....	73
10.	Odpovědné osoby .....	74
11.	Oprávnění auditoři.....	75
12.	Významné smlouvy.....	75
13.	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.....	75

14. Finanční údaje o aktivech a dluzích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	77
15. Zveřejněné dokumenty .....	77
VII. Finanční informace.....	78
Adresy .....	84

## 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 s použitím prospektu pro následnou veřejnou nabídku	Nepoužije se, Emitent souhlas s následnou nabídkou Dluhopisů neudělal.

### Oddíl B – Emitent

B.1.	Právní a obch. název Emitenta	Emitentem je společnost Czech-Moravian Properties 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, Durdákova 1786/5, PSČ 613 00. Právní forma Emitenta je „akciová společnost“. Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7814 a bylo mu přiděleno IČ: 063 58 764. Zemí 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 vzhledem ke své působnosti závislý zejména na vývoji ekonomiky České republiky. HDP ve 2. čtvrtletí 2017 meziročně vzrostl o 4,7 %. K růstu přispěla



		<p>zahraniční i domácí poptávka, podpořená rostoucí spotřebou domácností i investiční aktivitou firem. Rostla výkonnost většiny odvětví hospodářství.<sup>1</sup> Dobrá kondice ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. V kancelářském i průmyslovém sektoru Emitent očekává mírný růst nových projektů. Výraznějším přírůstkům bude i nadále bránit pomalý a obtížný proces získání územního rozhodnutí/stavebního povolení, nedostatek vhodných pozemků a v případě maloobchodních projektů i značná saturace trhu. Kancelářský trh se stabilizuje, neobsazenost dosahuje optimální úrovně a nabídka s poptávkou se dostává do rovnováhy. Silný export a slabá koruna nahrávají trhu s průmyslovými nemovitostmi. Zájem zahraničních firem o české průmyslové nemovitosti bude mít za následek mírný růst cen těchto nemovitostí. Emitent očekává nárůst neobsazenosti kancelářských prostor, a zároveň mírný růst nejvyššího dosahovaného nájemného. Trh maloobchodních prostor bude i v následujícím roce stabilní. Bude docházet k jejich rekonstrukcím a modernizacím. Nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu.<sup>2</sup> Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost neutrální nebo pozitivní dopady.</p>																						
B.5	Skupina	Nepoužije se. Emitent není součástí skupiny.																						
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 24. srpna 2017 a kromě počáteční rozvahy dosud nezpracoval žádné finanční výkazy. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finanční údaje z počáteční rozvahy</th> <th>24. 8. 2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>2.000</b></td> </tr> <tr> <td>Pohledávky za upsaný základní kapitál</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení aktiv</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td><b>2.000</b></td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>    Základní kapitál</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení pasiv</td> <td>0</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	24. 8. 2017	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2.000	Dlouhodobý majetek	0	Oběžná aktiva	0	Časové rozlišení aktiv	0	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>	Vlastní kapitál celkem	2.000	Základní kapitál	2.000	Cizí zdroje	0	Časové rozlišení pasiv	0
Finanční údaje z počáteční rozvahy	24. 8. 2017																							
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>																							
Pohledávky za upsaný základní kapitál	2.000																							
Dlouhodobý majetek	0																							
Oběžná aktiva	0																							
Časové rozlišení aktiv	0																							
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>																							
Vlastní kapitál celkem	2.000																							
Základní kapitál	2.000																							
Cizí zdroje	0																							
Časové rozlišení pasiv	0																							
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	Nepoužije se, Emitent není členem žádného koncernu a není tak závislý na jiných členech skupiny.																						

<sup>1</sup> HDP 2017, vývoj HDP v ČR. *Kurzy.cz* [online]. 19. 8. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>

<sup>2</sup> Trend Report 2017. Přehled českého nemovitostního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

B.15	Hlavní činnosti Emitenta	<p>Emitent dosud žádnou činnost nevykonává. Po zahájení činnosti budou investice Emitenta směřovat do perspektivních projektů v oblasti nemovitostí na území České republiky. Emitent vyhledává příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případně rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům či podílu na těchto nemovitostech.</p> <p>Budoucí investice bude Emitent směřovat především do realitního trhu kancelářských prostor, maloobchodních prostor, průmyslových budov (zejména skladů) a okrajově do trhu s rezidenčními nemovitostmi. V případě maloobchodních budov se Emitent zaměří na retail parky na okraji velkých měst, v menším rozsahu na velká nákupní centra v centrech měst. Emitent bude dále své investice směřovat do skladových prostor, sloužících především jako překladiště. Při výběru těchto prostor bude Emitent mimo jiné vybírat takové sklady, které budou vhodně logisticky umístěné a dostupné pro kamionovou dopravu. Okrajově bude Emitent vyhledávat rezidenční prostory, a to z důvodu nižších předpokládaných výnosů.</p>
B.16	Ovládání Emitenta	Emitent je ovládán jediným akcionářem, panem Zdenkem Katovským, dat. nar. 10. 8. 1956, bytem Tyršova 2375/70, Královo Pole, 612 00 Brno.
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	[Nepoužije se, Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl udělen rating. / Emitentovi byl přidělen rating společnostmi 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	<p>Dluhopisy budou vydávány jako [listinné cenné papíry ve formě na řad/zaknihované cenné papíry ve formě [na doručitele/ na jméno]].</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je [●].</p> <p>Dluhopisům [byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., přidělen kód ISIN [●] / nebyl přidělen žádný identifikační údaj/byl přidělen identifikační údaj [●]].</p>
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	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>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)].</p> <p>[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, oznámením alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta <a href="http://www.cm-p.cz">www.cm-p.cz</a>, v sekci pro investory. / S Dluhopisy není spojeno právo Emitenta předčasně splatit Dluhopisy.]</p> <p>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.</p> <p>[Pro nepodřízené Dluhopisy se uvede:] [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.]</p>

		<p><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.</p> <p>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.]</p>
C.9	Výnos dluhopisů/Splacení jmenovité hodnoty/Spoločný zástupce Vlastníků dluhopisů.	<p><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 [●].]</p> <p><i>[Pro Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu se uvede:]</i>  [Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi 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 [●].]</p>
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 obecně</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emitent je nově založenou společností, která vznikla 24. 8. 2017. 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>- Emitent nemá stanoven dostatečně konkrétní podnikatelský záměr a potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena jasným projektem.</li> <li>- Akcionář, statutární ředitel a správní rada Emitenta jsou fakticky jedna osoba, která nemá předchozí zkušenosti s realitním trhem a nemá manažerské zkušenosti, což se může projevit nedostatečnou kontrolou činnosti a důležitých rozhodnutí.</li> <li>- Emitent v predikci vývoje trhu vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné.</li> <li>- Emitent není schopen zaručit, že si udrží klíčové osoby.</li> <li>- Emitent bude závislý na výkonnosti a hospodaření dceřiných SPV společností, které plánuje v budoucnu založit a které budou vlastnit nakoupené nemovitosti.</li> <li>- Může dojít ke změně právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání</li> </ul>
-----	--	--

		<p>Emitenta. Změny se mohou projevit na zvýšení administrativní, finanční či jiné náročnosti, díky čemuž by byl Emitent nucen upravit své investiční záměry.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí.</li> <li>- Emitent je v případě prodeje, nákupu či financování projektů v jiné měně než českých korunách, vystaven měnovému riziku.</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>- Nebude-li Emitent schopen splnit dluhy vyplývající z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení dluhů soudní cestou.</li> </ul> <p><b>Specifická rizika vztahující se k hospodářsky nejvýznamnější činnosti Emitenta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investice do realit představují složitou a dlouhodobou záležitost. Nečekaná nelikvidnost nemovitostí může narušit obchodní plán Emitenta.</li> <li>- Hodnota nemovitostí mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent 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 Emitenta 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 Emitenta a v důsledku toho k vysokým nákladům na odstranění. Lze eliminovat vhodným pojištěním.</li> <li>- Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, které se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet vč. celkové ziskovosti projektu.</li> <li>- Případnou rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti lze realizovat jen na základě platných povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zastavit.</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 ani právo na plnění.</li> <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 diskontní sazbou, resp. pevnou úrokovou sazbou se uvede: Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí</li> </ul>

		<p>diskontní sazbu, resp. pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je reálná výše výnosu záporná.]</p> <ul style="list-style-type: none"> <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.</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 zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta.</p> <p>Výtěžek emise bude použit k [nákupu nové nemovitosti či podílu na nemovitosti, [konkrétně [●] / zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti a dalšího rozvoje činnosti Emitenta, přičemž Emitent nestanovil konkrétní projekt, do kterého budou získané peněžní prostředky investovány].</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů]</p> <p><i>[V případě veřejné nabídky se uvede:]</i></p> <p>[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.] [Veřejná nabídka poběží od [●] do [●].] [Pokud bude prodloužena lhůta 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, upsaný objem krátit</p>

		<p>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	<p>[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.] / [●]</p> <p>[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.]</p>

## 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 jakékoliv 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. Jakékoliv 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

#### Riziko nově založené společnosti

Emitent je nově založenou společností, která vznikla 24. 8. 2017. 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 předem zajištěny žádné dodavatele ani nájemce a nemá podrobný podnikatelský plán.

#### Riziko nedostatečně konkrétních záměrů

Emitent nemá stanoven dostatečně konkrétní podnikatelský záměr, a potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádným jasně daným projektem. Emitent svůj záměr nekonkretizoval jednak z důvodu nedokončených obchodních jednání, a dále z důvodu vysoké konkurence na realitním trhu.

#### Riziko koncentrace do jedné osoby

Akcionář, statutární ředitel a správní rada Emitenta jsou fakticky jedna osoba, což se může projevit nedostatečnou kontrolou činnosti a důležitých rozhodnutí při podnikání Emitenta.

#### Riziko nedostatečných zkušeností

Akcionář, statutární ředitel a správní rada Emitenta v jedné osobě nemá předchozí zkušenosti s realitním trhem a realitními projekty, nemá manažerské zkušenosti s řízením obchodních korporací,

což se může negativně projevit při jeho činnosti a v případě strategických nebo důležitých rozhodnutí Emitenta.

#### Riziko nesprávných analýz

Emitent v predikci vývoje trhu, na kterém hodlá 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, jako je např. válka, vzpoura, přírodní katastrofa, znárodnění majetku Emitenta, 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.

#### 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

Klíčová osoba Emitenta, tj. akcionář a statutární ředitel v jedné osobě, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií Emitenta. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tuto osobu, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta.

#### Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech

Emitent má v plánu zakládat dceřiné SPV společnosti, které budou vlastnit nakoupené nemovitosti. Emitent bude poskytovat svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím půjček, a bude tak závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě nepříznivých hospodářských výsledků dceřiných SPV může dojít k neschopnosti těchto společností splácet závazky Emitentovi.

#### 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.



### 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.

### Legislativní riziko

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

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě po datu vydání tohoto Základního prospektu.

### Riziko konkurence

Emitent je účastníkem 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.

### 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 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 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 nemovitostních projektů 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 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 Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Emitent vzhledem ke krátké době působnosti zatím nevyhotovil účetní závěrku. K datu vyhotovení tohoto prospektu Emitent neeviduje žádné krátkodobé závazky. Výše oběžných aktiv činí 0 Kč.

### Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Emitent bude postupovat s obezřetností při volbě obchodních partnerů.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neeviduje 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 nevymahatelné.

### 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 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 Emitenta, je možné, že Emitent nebude schopen z těchto vlastních zdrojů dostát dluhům z Dluhopisů.

### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta 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 Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu.

### Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent 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 Emitenta a případně také jeho schopnost splácet závazky vyplývající z Dluhopisů.

### Riziko pohybu cen nemovitostí

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla Emitentem přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta.

### 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 Emitenta a v konečném důsledku na jeho schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.

### 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 Emitenta. V důsledku toho mohou Emitentovi vzniknout vysoké náklady na odstranění škod.

Emitent má v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění tak, aby co nejvíce snížil riziko škod, resp. vzniklé náklady na odstranění škod. Je však nutno brát v potaz existenci nepojistitelných rizik. Takové situace mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by mohlo vést ke snížení schopnosti či úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### 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 Emitenta.

V případě, že se disponibilní finance Emitenta neočekávaně sníží natolik, že nebude schopen realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit jeho 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.

## **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 držením, 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.

Splacení 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.

#### Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu, 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.

V případě, že by Emitent neoprávněně zadržel nebo odmítl splacení dlužné částky po dobu více než patnácti pracovních dní (tzv. „Technická lhůta“), pak začne po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k dlužné 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. Výše úroku z prodlení je stanovena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. 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 2017 je dle této metodiky sazba ročního úroku z prodlení rovna 8,05 %. V srpnu 2017 došlo ke změně repo sazby na 0,25 %. Pokud by zůstala repo sazba na této úrovni, činil by úrok z prodlení v roce 2018 8,25 % p.a.

### Riziko předčasného splacení

Emitent má právo v prospektu cenného papíru stanovit, že má oprávnění na předčasné splacení dluhopisu. 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. 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.

### Riziko spojené s diskontovaným dluhopisem

Vlastník Dluhopisů s diskontovanou nominální hodnotou bude vystaven 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. 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 Czech-Moravian Properties a.s. se sídlem Durdřákova 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, IČ 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7814 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2017.

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 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), s dobou trvání programu pět let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem 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 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu 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 objem 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 účet 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 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 Doplňku 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 Doplňek 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 2017 je dle této metodiky sazba ročního úroku z prodlení rovna 8,05 %. V srpnu 2017 došlo ke změně repo sazby na 0,25 %. Pokud by zůstala repo sazba na této úrovni, činil by úrok z prodlení v roce 2018 8,25 % 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 Doplňku dluhopisového programu.

### 4.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplňku 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 2017 je dle této metodiky roční úrok z prodlení roven 8,05 %. V srpnu 2017 došlo ke změně repo

sazby na 0,25 %. Pokud by zůstala repo sazba na této úrovni, činil by úrok z prodlení v roce 2018 8,25 % 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 jakákoli 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 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 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. Nemá-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.

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 vlastníkovi 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 daňovými, devizovými a ostatními 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 Doplnkem 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 Doplnku 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 Doplňek 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 Kupónu 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 a devizově právních 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 podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování 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).

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 vlastníkům 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 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 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 2017 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 2017 částka 1.355.136 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 započítat.

### 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 podnikajících 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 2017). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

### 7.4 Čeští daňoví 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 2017).

(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 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 nezczizí, 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 nezcezí, 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 Doplněku 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 Doplněku 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.cm-p.cz](http://www.cm-p.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:

Durdákova 1786/5, 613 00 Brno, Česká národní banka Česká národní banka 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.cm-p.cz](http://www.cm-p.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 systému 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 Czech-Moravian Properties a.s. se sídlem Durd'ákova 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, IČ 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7814 (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 zákonem 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.cm-p.cz](http://www.cm-p.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.cm-p.cz](http://www.cm-p.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 1 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 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.

## 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 Czech-Moravian Properties a.s., se sídlem Durdřákova 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, IČ 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7814. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.cm-p.cz](http://www.cm-p.cz) v sekci pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 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 Doplnku 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 Doplnku 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 6.3.2. 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 6.3.2. 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

DALŠÍ INFORMACE	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	
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 Czech-Moravian Properties a.s.  _____ Jméno: [●] Funkce: [●]  _____ Jméno: [●] Funkce: [●]
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
HLAVNÍ ÚDAJE	
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 [nákupu nové nemovitosti či podílu na nemovitosti, konkrétně [●] / zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti a dalšího rozvoje činnosti Emitenta, přičemž Emitent nestanovil konkrétní projekt, do kterého budou získané peněžní prostředky investovány.] [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.] / [●]
PODMÍNKY NABÍDKY	
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]
Emisní kurz Dluhopisů:	[Emisní kurz k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu] [●]; emisní kurz 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:	[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. 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. 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. 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]. / [●] / [nepoužije se].

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]
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 uvedeně 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 1 000 000 000 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, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Emisním dodatku. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů v České republice nebo 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 převyší 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 nepřevýšil 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:

- financování nákupu nové nemovitosti či podílu na nemovitosti,
- zajištění finančních zdrojů za účelem uskutečňování podnikatelské činnosti a dalšího rozvoje 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 buď 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

Czech-Moravian Properties 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 společenské smlouvě uvedeny.

Předmětem podnikání je podle Článku 2 Stanov Emitenta 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 7814, IČ 063 58 764. Zemí registrace je Česká republika.

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

Společnost Czech-Moravian Properties a.s. vznikla ke dni 24. srpna 2017 za účelem zisku na dobu neurčitou.

#### 1.6 Sídlo a právní forma Emitenta

Emitent má sídlo na adrese Durdřákova 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole.

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: +420 515 223 654

Emailový kontakt: info@cm-p.cz

Internetová adresa: www.cm-p.cz

**Provozovna:**

Czech-Moravian Properties, Durdřákova 1786/5, 613 00 Brno, Āeskřá republika

**KorespondenĀní adresa:**

Czech-Moravian Properties, Durdřákova 1786/5, 613 00 Brno, Āeskřá republika

**2. Vybrané historické finanĀní údaje Emitenta**

Emitent vznikl dne 24. srpna 2017, a proto kromě poĀáteĀní rozvahy dosud nevyhotovil řádné finanĀní vřkazy.

Dle poĀáteĀní rozvahy ze dne 24. 8. 2017 Emitent evidoval na straně aktiv pouze Pohledřvky za upsanř základní kapitřl ve vřši 2.000.000 KĀ a na straně pasiv Zřkladní kapitřl ve vřši 2.000.000 KĀ. K datu prospektu byl celř základní kapitřl splacen.

<b>FinanĀní údaje z poĀáteĀní rozvahy</b>	<b>24. 8. 2017 (tis. KĀ)</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>
Pohledřvky za upsanř základní kapitřl	2.000
Dlouhodobř majetek	0
Oběřnř aktiva	0
Āasově rozliřenř aktiv	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.000</b>
Vlastní kapitřl celkem	2.000
Zřkladní kapitřl	2.000
Cizí zdroje	0
Āasově rozliřenř pasiv	0

Emitent k datu vydřnř tohoto Zřkladnřho prospektu nezaĀal vykonřvat podnikatelskou Āinnost.

Emitent prohlašuje, ře pokud dojde k podstatně změně ve vyhlřdkřch spoleĀnosti nebo k vřznamně změně obchodnř nebo finanĀní situace Emitenta, zveřejnř dodatek prospektu ve smyslu ř 36j ZPKT.

**3. Investice****3.1 Popis hlavnřch investic provedenřch od data poslednř zveřejněné ťĀetnř zřvěrky**

Emitent vřhledem ke krřtkě době přsobnosti nevyhotovil ťĀetnř zřvěrku. Emitent od data zalořenř do data prospektu neprovedl řádne investice.

**3.2 Ődaje o hlavnřch budouĀich investicřch, ke kterřm se Emitent jřř pevně zavřzal**

Emitent se ke dni vyhotovenř tohoto Zřkladnřho prospektu pevně nezavřzal k řřdnřm budouĀim investicřm.

**3.3 Ődaje o oĀekřvanřch zdrojřch finanĀnřch prostředkř**

Emitent oĀekřvř, ře investice, ke kterřm se v budoucnu zavřže, bude financovat dle aktuřlnřch trřnřch podmřnek jednou Āi vřce z nřsledujřcřch variant: z finanĀnřch prostředkř zřskanřch prostřednictvřm emisř dluhovřch cennřch papřř, prostřednictvřm bankovnřch ťvřř, přřpadně prostřednictvřm ťvřř od dodavatelř.

**3.4 Veřkerě udřlosti specifickě pro Emitenta**

Emitent si nenř vĀdom řádne udřlosti, kterř by mĀla podstatnř vřznam přř hodnocenř platebnř schopnosti Emitenta.

#### 4. Organizační struktura

Emitent je akciovou společností s upsaným základním kapitálem v hodnotě 2.000.000 Kč, jenž představuje 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč. Jediným akcionářem Emitenta je pan Zdenek Katovský, který je vlastníkem 100 % veškerých akcií Emitenta.

Dle stanov Emitenta je nejvyšším orgánem společnosti valná hromada. Vzhledem k tomu, že Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jediného akcionáře, nekoná se valná hromada a její působnost vykonává tento jediný akcionář. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li přítomni akcionáři, jejichž jmenovitá hodnota akcií přesahuje 30 % základního kapitálu. Valnou hromadu svolá svolavatel nejméně 30 dnů přede dnem konání valné hromady.

#### 5. Řídící a dozorčí orgány Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou podle českého práva. Systém vnitřní struktury Emitenta je monistický. Orgány Emitenta jsou valná hromada, správní rada a statutární ředitel.

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 pan Zdenek Katovský. 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 Statutární ředitel

Statutární ředitel je statutárním orgánem Emitenta a přísluší mu obchodní vedení společnosti. Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada. Statutární ředitel zastupuje Emitenta ve všech záležitostech samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k vyznačené obchodní firmě společnosti připojí statutární ředitel svůj podpis.

Statutárním ředitelem společnosti Czech-Moravian Properties a.s. je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu pan Zdenek Katovský.

Statutární ředitel Emitenta nebyl v minulosti odsouzen pro trestný čin majetkové povahy. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, vykonával statutární ředitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu následující činnosti mimo své činnosti pro Emitenta, které by mohly mít význam pro posouzení Emitenta:

##### **Zdenek Katovský**

*statutární ředitel společnosti Czech-Moravian Properties a.s.*

Datum narození: 10. srpna 1956

Adresa: Durďákova 1786/5, 613 00 Brno

Den vzniku funkce: 24. srpna 2017

Pan Zdenek Katovský je zakladatelem Emitenta a zároveň je jeho statutárním ředitelem. 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
RH GROUP, spol. s r.o. – v likvidaci	607 16 584	Jednatel	Společník 40 %

Pan Zdenek Katovský externě spolupracuje jako poradce se společností ATELIER A BRNO s.r.o., IČ 253 03 287.

## 5.2 Správní rada

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Emitenta, ledaže ji zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích svěřuje do působnosti valné hromady. Správní rada určuje základní, koncepční zaměření obchodního vedení Emitenta a dohlíží na jeho řádný výkon. Správní rada je kontrolním orgánem Emitenta a dohlíží nad řádným výkonem činnosti statutárního ředitele a nad činností Emitenta jako celku.

Správní rada uplňuje tzv. zbytkovou působnost, kdy rozhoduje ve věcech, pro které zákon nepřiznává působnost žádnému jinému orgánu.

Správní rada Emitenta má jednoho člena, který je volen a odvoláván valnou hromadou. Jediný člen správní rady má postavení předsedy správní rady. Délka funkčního období člena správní rady je deset let. Člen správní rady může ze své funkce odstoupit, nesmí tak však učinit v době, která je pro Emitenta nevhodná.

Jediným členem správní rady ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je Zdenek Katovský. Přehled majetkových osobních účastí ke dni vyhotovení Základního prospektu je uveden výše, v článku 5.1 tohoto Základního prospektu.

## 5.3 Akcionáři

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jediného akcionáře, kterým je pan Zdenek Katovský.

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. Valnou hromadu svolává svolavatel nejméně 30 dnů přede dnem konání valné hromady tak, že uveřejní pozvánku na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti a zároveň ji odešle s požadovaným potvrzením o doručení (nikoli přečtení) na emailovou adresu akcionáře vedenou v seznamu akcionářů. Do působnosti valné hromady náleží rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným statutárním ředitelem nebo o změnu ke které došlo na základě jiných právních skutečností; rozhodování o pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku; udělování pokynů statutárnímu řediteli a schvalování zásad činnosti statutárního ředitele, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; jmenování a odvolávání likvidátora a schvalování smlouvy o výkonu funkce.

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 Zdenek Katovský je jediným akcionářem, statutárním ředitelem a jediným členem správní rady emitenta. Emitent si není vědom žádného faktického střetu zájmů pana Zdeňka Katovského vyplývajícího z jeho pozice jediného člena statutárního orgánu, správního orgánu a jediného akcionáře Emitenta. Emitent neshledává faktický střet zájmů pana Zdeňka Katovského mezi jeho výkonem činností pro Emitenta a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

## 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 Czech-Moravian Properties a.s., vznikl v srpnu roku 2017 jako nově založená společnost. Jediným akcionářem společnosti je pan Zdenek Katovský.

Společnost Czech-Moravian Properties a.s. doposud nezačala svou činnost. Po zahájení činnosti bude působit v sektoru nemovitostí, přičemž hlavním trhem Emitenta budou komerční nemovitosti v podobě retail parků a administrativních budov, v menším rozsahu potom rezidenční nemovitosti. Emitent se bude zaměřovat výhradně na nemovitosti v České republice.

## 7. Přehled podnikání

### 7.1 Hlavní činnosti Emitenta

#### 7.1.1. *Popis hlavních činností Emitenta*

Předmět podnikání Emitenta dle stanov zahrnuje: (i) Výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

V horizontu doby trvání Dluhopisového programu i po jejím uplynutí budou investice Emitenta směřovat zejména do oblastí nemovitostního trhu na území České republiky. Emitent bude vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost. Tyto nemovitosti má Emitent v úmyslu dlouhodobě držet a realizovat zisk na jejich pronájmu. Nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu právníkům a fyzickým osobám dle účelu konkrétní nemovitosti.

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

Budoucí investice bude Emitent směřovat především do maloobchodních prostor v podobě retail parků, administrativních budov, průmyslových budov (především skladových a logistických prostor) a okrajově do rezidenčních nemovitostí.

V případě maloobchodních budov se Emitent 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 bude investovat do velkých nákupních center ve středu i na okrajích měst.

V případě průmyslových nemovitostí bude Emitent své investice směřovat do skladových prostor, sloužících především jako překladiště. Při výběru těchto prostor bude Emitent mimo jiné vybírat takové sklady, které budou vhodně logisticky umístěny 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 koordinace aktivit s ní spojených. Na druhou stranu o to důkladněji je potřeba mít v nájemní smlouvě ošetřenou penalizaci za předčasný odchod nájemce, který může mít na investora negativní dopady, a indexaci nájemného.

V případě administrativních budov se zaměří na kancelářské prostory vyšší kategorie, po jejichž pronájmech poptávka neustále roste.<sup>3</sup> V oblasti rezidenčních nemovitostí bude Emitent 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.

Emitent bude realizovat především investice zaměřené do nemovitostí, které jsou již hotové a funkční a jejichž tržní hodnota se bude pohybovat v hodnotách od 20 do 150 mil. Kč. Jedná se o takovou hodnotu nemovitosti, která je příliš velká pro lokální investory a příliš malá pro mezinárodní investory. Dle obchodního plánu Emitenta budou dále vybírány takové nemovitosti, u nichž se bude doba návratnosti investice pohybovat od 8 do 15 let.

Emitent bude investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady. Za tím účelem Emitent bude 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 bude prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Emitent má v plánu zakoupené budovy pronajímat, a to s upřednostněním nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami. V průběhu držby a správy nemovitosti, do které Emitent bude 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.

#### *7.1.2. Uvedení významných nových projektů.*

V rámci stanovené strategie Emitent prověřuje několik cílů, které splňují výnosové a právní požadavky a které jsou zároveň v souladu s investiční strategií Emitenta. Výnosové a právní požadavky jsou blíže specifikovány výše, v kapitole 7.1.1. tohoto Základního prospektu – Popis hlavních činností Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu není Emitent zavázán žádný z projektů realizovat.

## **7.2 Hlavní trhy**

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

Společnost Czech-Moravian Properties a.s. bude působit v segmentu nemovitostí na území České republiky. Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí. Emitent dosud na realitním trhu nepůsobí.

---

<sup>3</sup> Průzkum ARTN: Likvidita tlačí ceny (všech typů) nemovitostí vzhůru. *M.idealab.cz* [online]. 17. 5. 2017 [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <http://rn.idealab.cz/pruzkum-artn-likvidita-tlaci-ceny-vsech-typu-nemovitosti-vzhuru/>



V rámci trhu s nemovitostmi se Emitent bude zaměřovat na trh s maloobchodními prostory (retail parky), zdravotnickými zařízeními, kancelářskými prostory a trh průmyslových nemovitostí, okrajově rovněž na trh rezidenčních nemovitostí.

Popis jednotlivých segmentů 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, dluzích 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*

Přestože Emitent bude poskytovat služby na území České republiky, je částečně závislý také na vývoji ekonomiky celé střední Evropy. Dle pololetního regionálního výhledu Mezinárodního měnového fondu<sup>4</sup> je očekáván zrychlený růst ekonomik střední Evropy, a to na 2,2 procenta. Dle této zprávy se rovněž zrychlí růst české ekonomiky, přičemž HDP se dle odhadů zvýší na 2,8 procenta. De odhadů ale zároveň v příštím roce dojde opět ke zpomalení tohoto růstu, a to konkrétně na 2,2 procenta.<sup>5</sup>

Podle údaje zveřejněného Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) k 1. 9. 2017 vzrostl HDP ve 2. čtvrtletí 2017 meziročně dokonce o 4,7 %.<sup>6</sup> České ekonomice se ve 2. čtvrtletí dařilo a k růstu přispěla zahraniční i domácí poptávka, podpořená rostoucí spotřebou domácností i investiční aktivitou firem. Rostla výkonnost většiny odvětví národního hospodářství, nejen zpracovatelského průmyslu, ale také většiny odvětví služeb. Na trhu práce bylo zvýšení výkonnosti české ekonomiky i nadále doprovázeno rostoucí zaměstnaností. Ve 2. čtvrtletí byla zaměstnanost o 0,5 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a oproti stejnému čtvrtletí loňského roku vzrostla o 1,3 %.<sup>7</sup>

Inflace v České republice roste. Na míru inflace mají v současné době největší vliv rostoucí ceny nemovitostí a potravin. Spotřebitelské ceny v červnu 2017 meziročně stouply o 2,3 %. To je více než

<sup>4</sup> MMF: Růst střední a východní Evropy zrychlí, Západ ale bude dohánět dlouho. *Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu* [online]. 11. 5. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/437546-mmf-rust-stredni-a-vychodni-evropy-zrychli-zapad-ale-bude-dohanet-dlouho.html>

<sup>5</sup> Česko letos poroste rychleji, Rusko se k růstu vrátí. MMF vydal novou prognózu. *Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity - Patria.cz* [online]. 18. 4. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3507232/cesko-letos-poroste-rychleji-rusko-se-k-rustu-vrati-mmf-vydal-novou-prognozu.html>

<sup>6</sup> ČSÚ potvrdil růst české ekonomiky ve 2. čtvrtletí o 4,7 %. *ČTK Ceskenoviny.cz* [online]. 3. 10. 2017 [cit. 2017-11-11]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/csu-potvrdil-rust-ceske-ekonomiky-ve-2-ctvrtleti-o-4-7-1533811>

<sup>7</sup> ČR – HDP ve 2Q rostl o vysokých 4,5% r/r. *Kurzy.cz* [online]. 19. 8. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/429368-cr-hdp-ve-2q-rostl-o-vysokych-4-5-r-r/>

průměr Evropské unie. Na míru inflace mají v současné době největší vliv rostoucí ceny potravin. Rychle zdražují i nemovitosti. Naopak ceny pohonných hmot klesají.<sup>8</sup> Dle předsedkyně ČSÚ Ivy Řitschelové je rychlý růst cen nemovitostí nejvýznamnější inflační jev současné doby, respektive posledních dvou až tří let. Meziroční nárůst těchto cen dosáhl v prvním čtvrtletí hodnoty 12,8 %. Posunul tak Českou republiku na první místo v Evropské unii (dále také jen jako „EU“). Průměrný meziroční růst cen bytových nemovitostí v EU byl v prvním kvartálu 4,5 %.

Od roku 2000 se tempo růstu cen tuzemských bytů významně zvyšovalo již potřetí. Poprvé v roce 2003 před vstupem do EU a podruhé v roce 2008 v souvislosti s realitním bohem v mnoha evropských zemích. Nynější fáze růstu začala v roce 2014. Od té doby ceny nemovitostí nepřetržitě rostou, a dokonce již překročily svá historická maxima. V EU se ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků vyvíjejí obdobně. Příčinou je jednak současný růst ekonomiky a optimistická očekávání, a jednak nízké úrokové sazby hypoték.

Ceny nemovitostí dlouhodobě rostou mnohem rychleji než index spotřebitelských cen. Cenový vývoj je třeba hodnotit z hlediska dlouhodobější perspektivy a v kontextu okolních zemí. Faktory, které způsobují růst či pokles cen, totiž působí i mimo českou ekonomiku. Nejvýznamnější růst cen aktuálně hlásí pobaltské země. V Litvě meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v červnu o 3,5 %, v Estonsku o 3,1 % a v Lotyšsku o 3,1 %. Nejpomaleji rostou ceny v Rumunsku o 0,7 %, v Dánsku o 0,4 % a v Irsku o -0,6 %.<sup>9</sup>

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

Dobrá kondice ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Nejvyšší nárůst nových projektů se očekává v rezidenčním, kancelářském a průmyslovém sektoru. Výraznějším přírůstkům bude i nadále bránit pomalý a obtížný proces získání územního rozhodnutí/stavebního povolení, nedostatek vhodných pozemků a v případě maloobchodních projektů i značná saturace trhu. Naopak silný export a slabá koruna nahrávají trhu s průmyslovými nemovitostmi, kde se růstový trend očekává i v roce 2017.<sup>10</sup>

Český realitní trh zaznamenal v prvním čtvrtletí roku 2017 výjimečně silný příliv investic do komerčních nemovitostí ve výši 1,57 mld. EUR, což představuje téměř dvojnásobek hodnoty investic provedených ve stejném období loňského roku. Zvýšení přílivu investic bylo podpořeno celkovým růstem ekonomiky s meziročním navýšením HDP o 2,9 % za čtvrtletí. Mírná inflace umožnila ČNB ukončit nastavená regulační opatření, konkrétně fixní kurzový závazek stanovující od roku 2013 hodnotu koruny nad úrovní 27 Kč/EUR. Uvolnění koruny vedlo k jejímu mírnému posílení, vysoké spotřebitelské důvěře a dobrým výsledkům na trhu práce. Čeští investoři na trhu nadále posilovali svou pozici aktivních kupců s 34% podílem na celkových objemech obchodů. Němečtí investoři drželi s 28 % jen o něco menší podíl. Nemovitosti zůstaly populární také u domácích investorů, jako jsou zejména realitní fondy.<sup>11</sup>

Investiční trh bude pravděpodobně ovlivňovat posílení koruny, efekt volného kapitálu a relativně levného financování, pro které není dostatek investičních příležitostí. Celkově je očekáván další růst.

<sup>8</sup> Růst cen nemovitostí zrychluje. ČSÚ [online]. 27. 7. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>

<sup>9</sup> Růst cen nemovitostí zrychluje. ČSÚ [online]. 27. 7. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>

<sup>10</sup> Trend Report 2017. Přehled českého nemovitostního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivita/trend-report/tr-2017>

<sup>11</sup> Tuzemský trh s nemovitostmi se podle Colliers v prvním čtvrtletí těšil výjimečně silnému přílivu investic [online]. 25. 5. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017\\_05\\_25\\_realitni-trh-q1](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017_05_25_realitni-trh-q1)

Kancelářský trh nabídne v roce 2017 vyšší množství dokončených projektů, než tomu bylo v roce 2016. Emitent očekává mírný celkový nárůst neobsazenosti kancelářských prostor, a zároveň růst nejvyššího dosahovaného nájemného. Důraz nájemců na kvalitu stále poroste.

Retailový trh bude i v následujícím roce stabilní. I nadále bude docházet především k rekonstrukcím a modernizacím stávajících prostor. Nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu.

Do rezidenčních nemovitostí bude Emitent investovat pouze okrajově. Úrokové sazby hypoték na území České republiky se po dosažení historického minima v roce 2016 zvyšují. Díky nízkým sazbám neustále stoupala poptávka na nemovitostním trhu, zatímco nabídka klesala. V důsledku tohoto nepoměru docházelo k růstu cen komerčních i rezidenčních nemovitostí na českém realitním trhu.

Emitent očekává, že se nízké úrovně úrokových sazeb budou zvyšovat z důvodu zpřísnění hypotečních úvěrů. Od 1. dubna 2017 klesl na základě doporučení ČNB maximální limit hypotéky k zástavní hodnotě nemovitosti (LTV) z 95 % na 90 %. Banky začaly zvyšovat úrokové sazby hypotečních úvěrů již na konci loňského roku.<sup>12</sup> Průměrné úrokové sazby se v červnu zvýšily na 2,04 procenta. I když se podmínky hypoték letos mění a úrokové sazby rostou, klienty to zatím neodrazuje. Ačkoli jsou sazby vyšší než před půl rokem, stále jsou příznivé a hypotéky zdražují jen pozvolna.<sup>13</sup> I v roce 2017 se očekává sílící poptávka po rezidenčních nemovitostech provázená pozvolným růstem cen.

### ***Trh kancelářských prostor***

V České republice pokračuje silná poptávka po kancelářích. Vzhledem k tomu se naprostá většina projektů předpronajme ještě před dokončením. Celkový objem transakcí za rok 2016 činil 414 400 m<sup>2</sup>, což představuje mírný pokles oproti roku 2015 (448 900 m<sup>2</sup>). Celkem bylo v roce 2016 dokončeno 33 400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.<sup>14</sup>

Pokud jde o aktuální údaje, celková výměra moderních kancelářských ploch v Praze vzrostla ve druhém čtvrtletí roku 2017 na 3 253 000 m<sup>2</sup>. Nejvyšší budovy třídy AAA zaujímají 18 % z celkové výměry moderních kanceláří. Ve druhém čtvrtletí bylo dokončeno 24 700 m<sup>2</sup> kancelářských ploch v projektu Five v Praze 5 a Rustonka R1 v Praze 8. V současné době se v Praze nachází 327 800 m<sup>2</sup> kancelářských ploch ve výstavbě. Ve druhém čtvrtletí byla zahájena výstavba jednoho nového projektu – Argentinská Business Centrum na Praze 7 (6 000 m<sup>2</sup>). Pro rok 2017 se očekává dokončení celkem 155 000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor. Oproti tomu během roku 2018 by mělo být dokončeno celkem 216 600 m<sup>2</sup>.

Realizovaná poptávka vzrostla meziročně v druhém čtvrtletí roku 2017 o 36,9 %. Dle sektorů byly nejvíce zastoupeny IT společnosti (18,4 %) následované bankovním sektorem (15,3 %) a výrobou (13,2 %). Neobsazenost kanceláří klesla ve druhém čtvrtletí 2017 na 8,6 %. Celkem bylo v Praze evidováno 278 300 m<sup>2</sup> volných kancelářských prostor.

---

<sup>12</sup> Aktuální sazby hypoték: Úrokové sazby stagnují, hypotéky přesto zdražují [online]. 2. 3. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-urokove-sazby-stagnuji-hypoteky-presto-zdrazuji/>

<sup>13</sup> Hypotéky se usadily na hladině dvou procent, zdražují pozvolna [online]. 19. 7. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/hypindex-as-prumerne-urokove-sazby-za-cerven-2017-fbg-/pujcky.aspx?c=A170718\\_082305\\_pujcky\\_sov](http://finance.idnes.cz/hypindex-as-prumerne-urokove-sazby-za-cerven-2017-fbg-/pujcky.aspx?c=A170718_082305_pujcky_sov)

<sup>14</sup> Trend Report 2017, str. 46. Přehled českého nemovitostního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

Pokud jde o nájemné, ve druhém čtvrtletí 2017 zůstalo nájemné Praze stabilní, dle lokality se pohybuje od 13 do 20 EUR za m<sup>2</sup> a měsíc.<sup>15</sup>

Podíváme-li se na druhé největší město České republiky, v první polovině roku 2017 dosáhla celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně 547 000 m<sup>2</sup>. Budovy třídy A představovaly 80 % celkové plochy a zbývajících 20 % tvořily kanceláře třídy B. V prvním pololetí 2017 byly v Brně 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 výstavbě se nyní nachází 40 200 m<sup>2</sup> kancelářské plochy. Jedná se o pět projektů; Areál Slatina P (15 000 m<sup>2</sup>), Campus Science Park budova D&E (13 200 m<sup>2</sup>) a Vlněna office park F&G (12 000 m<sup>2</sup>). Hrubá realizovaná poptávka klesla v prvním pololetí roku 2017 o 21 % v porovnání se stejným obdobím předchozího roku a o 8 % v porovnání s druhým pololetím 2016.

Neobsazenost kanceláří v Brně činila ke konci prvního pololetí 2017 9,7 %, což představuje pokles o 2,4 % oproti druhému pololetí 2016. Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně vzrostlo na 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.<sup>16</sup>

Česká republika vykazuje aktuálně nejnižší nezaměstnanost v rámci Evropské unie, což může mít vliv na další vývoj. Firmy např. v IT oboru jen těžko shánějí kvalitní zaměstnance. Nedostatek pracovní síly může vést k odchodu společností z České republiky. Pro některé společnosti však Česká republika zůstává i nadále atraktivní, jedná se především o centra sdílených služeb. Do popředí se dostávají co-workingová centra.

Kancelářský trh se nadále stabilizuje, neobsazenost dosahuje optimální úrovně a nájemci mají možnost vybírat z dostatku plánované výstavby. Nabídka s poptávkou se dostává do zdravé rovnováhy.

### ***Trh maloobchodních prostor***

Trhu maloobchodních prostor nahrává pokračující růst maloobchodního obratu, kdy retail těží z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností. Většina investic směřuje do redevelopmentu, nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu. Dochází ke sblížení tradičních kamenných prodejen a on-linového světa.

Růst české ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima se pozitivně odrazilo na objemu výdajů českých domácností v maloobchodě. Příznivý je vysoký nárůst obratu, který u maloobchodních center vzrostl v roce 2015 o 8,4 % a v roce 2016 dokonce o dalších 5,9 %.<sup>17</sup> Dle ČSÚ v červnu 2017 tržby v maloobchodě vzrostly meziročně o 6,6 %. Meziroční zvýšení tržeb v maloobchodě nejvíce ovlivnil růst internetového a zásilkového prodeje a prodeje v nespécializovaných prodejnách s převahou potravin.

Podobu českého obchodu budou v příštích letech nejvíce ovlivňovat zákazníci, kteří jsou stále náročnější na pohodlí nákupu, kvalitu, služby a zákaznický servis, rychlost nákupu či dodání zboží a také na informace. Řadu věcí budou brát automaticky, a tak se z dříve přidané hodnoty stane standard. Jako hlavní hrozba pro rozvoj obchodu je vnímán nedostatek kvalitního personálu.

V příštích letech bude pokračovat konsolidace obchodního trhu, která se dotkne primárně menších firem. Hlavní vlna expanze již pominula, nicméně díky modernizacím a rostoucím požadavkům

---

<sup>15</sup> Kancelářský trh v 2. Q 2017. Colliers International [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017-07-27-cz-prf-2017-q2](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-07-27-cz-prf-2017-q2)

<sup>16</sup> Kancelářský trh v regionech H1 2017. Colliers International [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017-08-07-cz-rrf-2017-h1](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-08-07-cz-rrf-2017-h1)

<sup>17</sup> Trend Report 2017, str. 60. Přehled českého nemovitostního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

poptávky prochází obchodní síť postupnou proměnou. Dojde k dalšímu zmenšování ploch hypermarketů tam, kde není velká plocha efektivní. Klíčovým trendem bude propojení obchodu a služeb, což se projeví v pestrosti poskytovaných služeb. Dále výrazně poroste online retail, v důsledku toho bude stále sofistikovanější integrace online/offline.<sup>18</sup>

Jak již bylo uvedeno, naprostá většina investic směřuje do modernizace či extenze stávajících budov. Celkové přírůstky obchodních ploch byly v posledních letech rekordně nízké. Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Při přepočtu reálné kupní síly však patří Česká republika mezi země s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

Současná stabilita maloobchodního trhu je podporována faktem, že na trh přichází malý počet nových obchodních center a maloobchodníci lépe předvídají expanzi současných obchodních center. K dispozici nejsou téměř žádné prémiové prostory.

V roce 2017 budou dokončena tři nová obchodní centra: Central Jablonec, expanze Centra Chodov v Praze a expanze IGY České Budějovice. Kromě otevření nových obchodních center, se očekává, že by mohla být zahájena výstavba tří dalších obchodních center: Bořislavka (10 000 m<sup>2</sup>), Palác Stromovka (13 000 m<sup>2</sup>) v Praze a Avion Shopping Parku v Brně (13 200 m<sup>2</sup>). Také bude dokončena Outlet Arena Morava (11 700 m<sup>2</sup>).<sup>19</sup>

Některé regiony a města mají z důvodu vysoké konkurence, nevhodného umístění, příp. nesprávného uspořádání centra problémy s návštěvností a obsazeností. Nové obchodní projekty budou v dalších letech vznikat pouze v omezeném rozsahu. Skeptické ohledně přírůstku nových ploch do roku 2018 jsou i výsledky průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Hlavním důvodem je především již zmíněná vysoká míra saturace v řadě lokalit.

Nájemné se podle odborníků příliš měnit nebude, předpokládá se jen jeho mírný růst. Zároveň se prohlubují rozdíly nájemného mezi úspěšnými a méně úspěšnými centry. Některá úspěšná centra zvýšila nájem na více než 120 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky přitom hodnota klesla až na 10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.<sup>20</sup>

Trendem v příštích letech bude z výše uvedených důvodů především modernizace a rozšiřování stávajících center. Bude pokračovat návrat do městských center, obchodní centra na okrajích měst se budou s velkou pravděpodobností potýkat s poklesem návštěvnosti.

Emitent se z uvedených důvodů chce zaměřit 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. Retail parky jsou pro řadu obchodníků zajímavější než např. obchodní centra, protože nájem a další poplatky za služby v nich mohou být až o 30 % nižší než v obchodních centrech, a to vše při srovnatelných tržbách. Nájemci pak díky nižším poplatkům za služby mohou nabídnout zákazníkům příznivější ceny. Výhodou retail parků je jejich většinou velmi dobrá dopravní dostupnost a velkokapacitní, bezplatné parkoviště.

V České republice se momentálně nachází 192 nákupních parků, přičemž 66 o přibližné celkové rozloze 300 000 m<sup>2</sup> je plánováno k výstavbě. Existující parky představují přes 790 000 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch, z čehož je 752 000 m<sup>2</sup> obsazených. Celková neobsazenost činí 4,8 %, což je

---

<sup>18</sup> Trend Report 2017, str. 61. Přehled českého nemovitostního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

<sup>19</sup> CBRE: Objem realitních investic v roce 2017 by mohl překročit hranici 3 mld. EUR [online]. 19. 12. 2016 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.prekon.cz/1482145268/cbre-objem-realitnich-investic-v-roce-2017-by-mohl-prekrocit-hranici-3-mld-eur.html>

<sup>20</sup> Trend Report 2017, str. 64. Přehled českého nemovitostního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

méně než v minulém roce. Vyplývá to ze zjištění společnosti Cushman & Wakefield, která nedávno provedla detailní průzkum trhu.<sup>21</sup>

Letos má být dokončeno 55 000 m<sup>2</sup> nových ploch nákupních parků. Nejvíce z nich se objeví ve Středočeském a Moravskoslezském kraji. Moravskoslezský kraj spolu s Olomouckým drží již druhým rokem prvenství v nejvyšším počtu parků. Na tisíc obyvatel zde existuje více jak 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy. Naopak nejnižší výskyt nákupních parků je ve Středočeském kraji.

V následující tabulce jsou nákupní parky, jejichž otevření se plánuje v roce 2017.

PROJEKT	VELIKOST	DEVELOPER
RETAIL PARK HORNÍ MĚCHOLUPY	4 500	Rent Group
SALLER MILOVICE	3 100	Saller
RETAIL PARK KÚTNA HORA	2 200	Intercora
RETAIL PARK KOLÍN	2 700	KPD Group
RETAIL PARK PÍSEK	6 000	CSPP

Tab. č. 1: Vybrané nákupní parky s datem otevření 2017. Zdroj: <http://www.cushmanwakefield.cz>

Podle Jiřího Kristka, vedoucího oddělení pronájmu nákupních parků ve společnosti Cushman & Wakefield, mají největší potenciál města, která navzdory tomu, že zde není efektivní postavit klasické obchodní centrum, poskytují dostatečné množství koupěschopných zákazníků. Jedná se o menší města s velmi silnou kupní silou, která se nachází převážně ve Středočeském kraji. Developeři a investoři se tak zaměřují na jednoduché koncepty ve složení potravin, drogerie, móda, lékárna, elektro a chovatelské potřeby. Cílí především na zákazníky, kteří chtějí nakupovat v místě bydliště a trávit tím co nejméně času.

### **Trh průmyslových nemovitostí**

V oblasti trhu průmyslových nemovitostí pokračuje rostoucí zájem o hlavní logistické a skladovací oblasti, pozitivně podpořený chystaným zahájením výstavby v regionech.

Meziroční nárůst objemu industriálních ploch činil v roce 2016 8,7 %, což představuje více než 501 000 m<sup>2</sup> nových skladů a průmyslových hal. To značí oproti roku 2015 mírný pokles. Nízká neobsazenost měla za následek oživení spekulativní výstavby. Avšak poptávka byla v roce 2016 tak silná, že i sklady postavené na spekulativní bázi byly velmi často pronajaty ještě před svým dokončením. Důsledkem byl další pokles neobsazenosti, která na konci roku 2016 činila 4,75 %.<sup>22</sup>

Aktuálně celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve druhém čtvrtletí roku 2017 na 6,65 milionů m<sup>2</sup>. V tomto období bylo na území České republiky dokončeno zhruba 176 300 m<sup>2</sup> skladových ploch v 11 průmyslových parcích. Téměř veškerá plocha nově dokončených projektů byla již dříve předpronajata.

Na konci druhého čtvrtletí roku 2017 bylo ve výstavbě celkem 575 100 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, přičemž třetina z nich se nachází v Praze a jejím nejbližším okolí. Přibližně 77 % z celkového objemu prostor by mělo být dokončeno do konce roku 2017. Podíl spekulativní výstavby v druhém čtvrtletí roku 2017 vzrostl na 32 % (oproti 16 % v prvním čtvrtletí 2017).

Hrubá realizovaná poptávka (vč. renegociací) vzrostla oproti předchozímu čtvrtletí o 3 %. V porovnání s druhým čtvrtletím roku 2016 se snížila o 8 %. Ke konci druhého čtvrtletí 2017 dosáhla

<sup>21</sup> Nákupní parky čeká významná proměna, trendy přichází ze zahraničí [online]. 29. 6. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2017/06/retail-parks---new-maps-and-trends/>

<sup>22</sup> Trh průmyslových a logistických nemovitostí. *Realty News* [online]. 2. 8. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://rn.idealab.cz/2016-trh-prumyslovych-a-logistickych-nemovitosti/>

míra neobsazenosti v České republice 4,1 %, což představuje pokles o 0,6 % oproti prvnímu čtvrtletí 2017.

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice v druhém čtvrtletí 2017 dosáhlo 4,35 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavby dosahuje 8,00 – 9,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50 – 0,65 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.<sup>23</sup>

Na trhu průmyslových nemovitostí pokračuje silný zájem investorů o lokality s výbornou dopravní dostupností německého trhu, tedy Plzeňský či Ústecký kraj. V rámci CTParku Bor byly v roce 2017 dokončeny nové skladové kapacity o rozloze 40 130 m<sup>2</sup>, z nichž 26 100 m<sup>2</sup> obsadí německá společnost Weltbild, dalších téměř 2 400 m<sup>2</sup> pak má předpronajato další německý klient. V rámci kraje Ústeckého se jedná o dokončení haly K6 v CTParku Teplice, kde budou nově sídlit společnosti Kühne Nagel a Pro Direct Sport či zahájení prací v rámci parku Green Square Teplice. Výrazná stavební aktivita je evidována také v kraji Olomouckém, kde developerská společnost VGP připravuje nové skladové prostory o celkové rozloze více než 28 000 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

Z důvodu výše uvedené vazby na německý trh je trh průmyslových nemovitostí závislý nejen na vývoji české ekonomiky, ale rovněž na ekonomickém vývoji v Německu. Německá ekonomika je v dobré kondici, v roce 2016 se HDP Německa zvýšil o 1,9 %. Německá vláda v dubnu zvýšila odhad letošního růstu ekonomiky na 1,5 %, odhad růstu na rok 2018 činí 1,6 %.<sup>25</sup>

Z hlediska regionů je pro rozvoj a provoz logistických a výrobních kapacit klíčová silniční infrastruktura. Pro další rozvoj bude důležité dokončení okruhu kolem Prahy a alternativa k D1, tedy silnice R35 mezi Olomoucí a Hradcem Králové. Královéhradecký kraj např. postrádá přístup z Polska a jeho podíl na celkovém objemu skladovacích ploch je jen 1,5 %. K dalším regionům s horší dostupností patří Jihočeský kraj a Zlínský kraj.

V posledních letech lze pozorovat změnu struktury poptávky po průmyslových nemovitostech. Zatímco v dřívějších letech byla největší poptávka pozorována ze strany výrobních firem, aktuálně dominují distribuční firmy. Z nich měly největší podíl firmy ze sektoru e-commerce, následované ostatními maloobchody a velkoobchody.

V oblasti další výstavby bude český industriální trh omezen nedostatkem volných ploch pozemků, což může vést k tomu, že nejen Česká republika, ale i celý region střední Evropy nebude schopný obsloužit poptávku výrobních firem, které se začnou ohlížet po jiných lokalitách.

Velmi silná poptávka tlačí neobsazenost dolů. Emitent očekává, že poptávka zůstane velmi aktivní. Vzhledem k příznivé situaci v ekonomice a zvýšení důvěry spotřebitelů ji budou stimulovat maloobchodní distribuční společnosti, obchodníci zaměřeni na e-commerce a automobilový průmysl.

### ***Trh rezidenčních nemovitostí***

V prvním čtvrtletí 2017 pokračoval růst cen nemovitostí způsobený nesouladem nabídky a poptávky a snahou o pořízení nemovitosti před začátkem platnosti omezení poskytování hypoték.

---

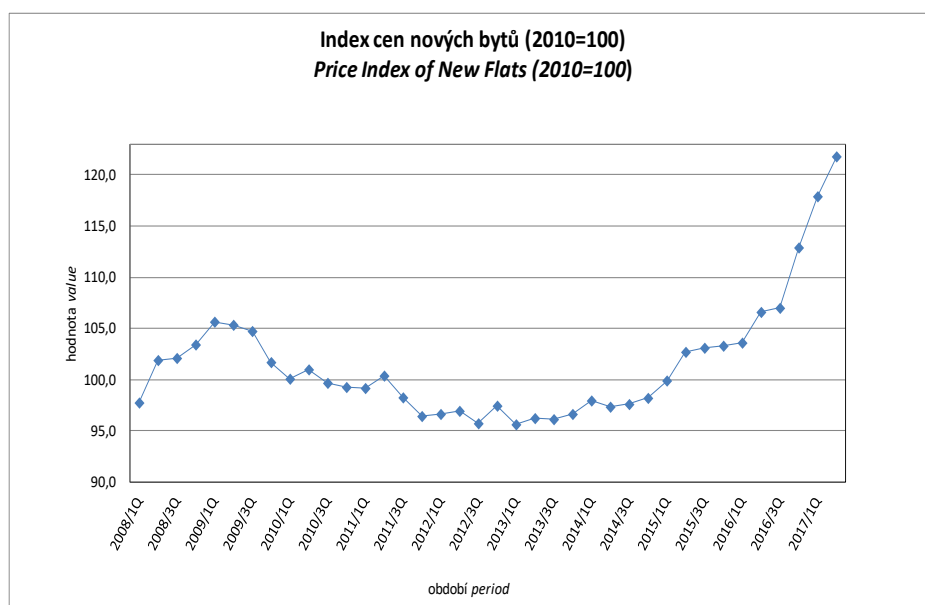
<sup>23</sup> Průmyslový trh v Q2/2017. *Colliers International* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017-08-07-irf-2017-q2](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-08-07-irf-2017-q2)

<sup>24</sup> Industriální výstavba v prvním čtvrtletí roku 2017 [online]. 5. 4. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.108agency.cz/industrialni-vystavba-v-prvnim-ctvrtleti>

<sup>25</sup> Německý průmysl klesl. Ekonomika je přesto ve skvělé kondici? [online]. 9. 5. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/422604-nemecky-prumysl-klesl-ekonomika-je-presto-ve-skvele-kondici/>

Dle údajů ČSÚ<sup>26</sup> se počet zahájených bytů se v 1. čtvrtletí 2017 meziročně zvýšil o více než čtvrtinu (na 6,5 tis., nejvyšší hodnota za posledních pět let). Oživení se týkalo rodinných i bytových domů a dotklo se i drtivé většiny krajů (v Praze ale přesto zůstal objem výstavby nízký: 712 bytů). Nepříznivá situace panovala v ČR u dokončených bytů (5,8 tis., v rámci 1. čtvrtletí šlo o nejnižší hodnotu od roku 2003). Tyto skutečnosti ještě více vyostřují napětí mezi nabídkou a poptávkou (posílenou rostoucími příjmy domácností i přetrváváním velmi nízkých úrokových sazeb) a přispívají k silnému růstu cen nemovitostí v Praze, ale i v ostatních regionech.

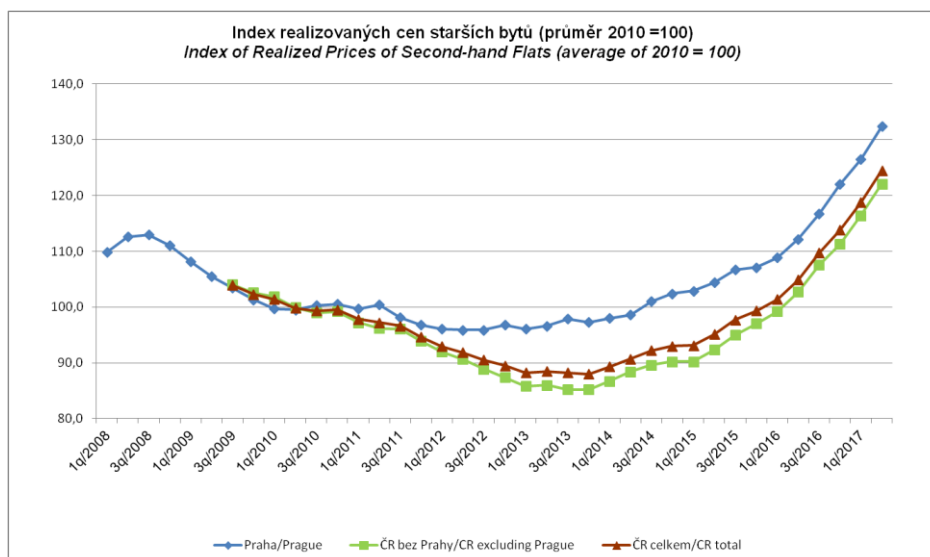
Ceny nemovitostí pokračovaly v silném růstu. Nabídkové ceny nemovitostí v celé ČR meziročně vzrostly o 9,5 %, což je o 0,4 p.b. méně než v předchozím čtvrtletí. Drobné zpomalení bylo způsobeno propadem tempa růstu cen mimo Prahu, které vzrostly o 4,6 % (8,5 % v předchozím čtvrtletí). Nemovitosti v Praze jsou nabízeny o 13,6 % draž než ve stejném období minulého roku. Projevuje se tak mimo jiné převažující nabídka nemovitostí s vyšší tržní hodnotou. V 1. čtvrtletí pokračoval strmý nárůst realizovaných cen starších bytů i realizovaných cen nových bytů (zjišťovaných pouze v Praze). Meziroční tempo růstu realizovaných cen starších bytů v ČR se zrychlilo na 17,0 % (ve 4. čtvrtletí 2016 to bylo 14,6 %), v Praze to bylo 15,2 % (zrychlení o 1,3 p.b.).



**Graf č. 1:** Index cen nových bytů vzhledem k roku 2010. Zdroj: ČSÚ

<sup>26</sup> Vývoj ekonomiky České republiky v 1. čtvrtletí 2017. ČSÚ. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2017>





**Graf č. 2:** Index cen starších bytů vzhledem k roku 2010. Zdroj: ČSÚ

Pokles sazeb na hypotečních úvěrech, který se odehrál během roku 2016, se zřejmě zastavil a průměrná sazba u úvěrů na pořízení nemovitostí se zvýšila z 2,17 % ve 4. čtvrtletí 2016 na 2,25 % v 1. čtvrtletí 2017. Objem poskytnutých úvěrů na bydlení se během 1. čtvrtletí zvýšil o 20,8 mld. korun, což je při srovnání stejného období předchozích let rekordní nárůst. Stojí za tím stále výhodné úvěrové podmínky a oznámené restriktce na poskytování hypotečních úvěrů.

Z posledních údajů lze vyvodit, že celkový počet prodaných i nabízených bytů v Praze a regionech v roce 2017 však bude klesat. V druhém čtvrtletí 2017 se v Praze prodalo jen 1 500 nových bytů. Jejich průměrná cena se přitom už vyšplhala na 75 791 korun za m<sup>2</sup>.<sup>27</sup> Lze očekávat, že celkové prodeje spadnou pod hranici 6 000 jednotek (vs. 6 650 jednotek v roce 2016). Jen za první pololetí se jejich objem snížil o 500. Přestože lidé mají o nové bydlení zájem, snižuje se nabídka vhodných bytů.

Vzhledem k pokračujícímu převisu poptávky nad nabídkou Emitent očekává, že trend růstu cen bude pokračovat, ale již nižším tempem. Kvůli omezené nabídce nových bytů lze očekávat rostoucí zájem o nákup a modernizaci starších bytů.

## 9. Prognózy nebo odhady zisku

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

<sup>27</sup> Za první pololetí se v Praze prodalo o 500 bytů méně než loni. *Realty News* [online]. 27. 7. 2017 [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://rn.idealab.cz/za-prvni-pololeti-se-v-praze-prodalo-o-500-bytu-mene-nez-loni/>

## 10. Odpovědné osoby

### 10.1 Všechny osoby odpovědné za Základní prospekt

Právníkou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost Czech-Moravian Properties a.s., se sídlem Durdáková 1786/5, 613 00 Brno-sever-Černá Pole, IČ 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7814, jejímž jménem jedná statutární ředitel 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 Czech-Moravian Properties a.s. dne 12. 12. 2017.



Zdenek Katovský

Statutární ředitel

## 11. Oprávnění auditorů

### 11.1 Jména a adresy auditorů Emitenta

Emitent vzhledem ke krátké působnosti vyhotovil pouze počáteční rozvahu, která byla ověřena auditorem. 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 zařazena do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem, ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta.

### 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.

- Trend Report 2017. Přehled českého nemovitostního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí* [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>
- Tuzemský trh s nemovitostmi se podle Colliers v prvním čtvrtletí těšil výjimečně silnému přílivu investic [online]. 25. 5. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017\\_05\\_25\\_realitni-trh-q1](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017_05_25_realitni-trh-q1)
- Aktuální sazby hypoték: Úrokové sazby stagnují, hypotéky přesto zdražují [online]. 2. 3. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-urokove-sazby-stagnuji-hypoteky-presto-zdrazuj/>
- Hypotéky se usadily na hladině dvou procent, zdražují pozvolna [online]. 19. 7. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/hypoindex-as-prumerne-urokove-sazby-za-cerven-2017-fbg-/pujcky.aspx?c=A170718\\_082305\\_pujcky\\_sov](http://finance.idnes.cz/hypoindex-as-prumerne-urokove-sazby-za-cerven-2017-fbg-/pujcky.aspx?c=A170718_082305_pujcky_sov)
- CBRE: Objem realitních investic v roce 2017 by mohl překročit hranici 3 mld. EUR [online]. 19. 12. 2016 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.prekon.cz/1482145268/cbre-objem-realitnich-investic-v-roce-2017-by-mohl-prekrocit-hranici-3-mld-eur.html>
- Industriální výstavba v prvním čtvrtletí roku 2017 [online]. 5. 4. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.108agency.cz/industrialni-vystavba-v-prvnim-ctvrtleti>
- Německý průmysl klesl. Ekonomika je přesto ve skvělé kondici? [online]. 9. 5. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/422604-nemecky-prumysl-klesl-ekonomika-je-presto-ve-skvele-kondici/>

- MMF: Růst střední a východní Evropy zrychlí, Západ ale bude dohánět dlouho. *Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu* [online]. 11. 5. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/437546-mmf-rust-stredni-a-vychodni-evropy-zrychli-zapad-ale-bude-dohanet-dlouho.html>
- Česko letos poroste rychleji, Rusko se k růstu vrátí. MMF vydal novou prognózu. *Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity - Patria.cz* [online]. 18. 4. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3507232/cesko-letos-poroste-rychleji-rusko-se-k-rustu-vrati-mmf-vydal-novou-prognozu.html>
- HDP 2017, vývoj HDP v ČR. *Kurzy.cz* [online]. 19. 8. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>
- ČR – HDP ve 2Q rostl o vysokých 4,5% r/r. *Kurzy.cz* [online]. 19. 8. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/429368-cr-hdp-ve-2q-rostl-o-vysokych-4-5-r-r/>
- Růst cen nemovitostí zrychluje. *ČSÚ* [online]. 27. 7. 2017 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>
- Nákupní parky čeká významná proměna, trendy přichází ze zahraničí [online]. 29. 6. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2017/06/retail-parks---new-maps-and-trends/>
- Kancelářský trh v 2. Q 2017. *Colliers International* [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017-07-27-cz-prf-2017-q2](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-07-27-cz-prf-2017-q2)
- Kancelářský trh v regionech H1 2017. *Colliers International* [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017-08-07-cz-rrf-2017-h1](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-08-07-cz-rrf-2017-h1)
- Průmyslový trh v Q2/2017. *Colliers International* [online]. [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: [http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr\\_news/news-2017/2017-08-07-irf-2017-q2](http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-08-07-irf-2017-q2)
- Trh průmyslových a logistických nemovitostí. *Realty News* [online]. 2. 8. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://rn.idealab.cz/2016-trh-prumyslovych-a-logistickych-nemovitosti/>
- Vývoj ekonomiky České republiky v 1. čtvrtletí 2017. *ČSÚ*. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2017>
- Za první pololetí se v Praze prodalo o 500 bytů méně než loni. *Realty News* [online]. 27. 7. 2017 [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <http://rn.idealab.cz/za-prvni-pololeti-se-v-praze-prodalo-o-500-bytu-mene-nez-loni/>
- ČSÚ potvrdil růst české ekonomiky ve 2. čtvrtletí o 4,7 %. *ČTK Ceskenoviny.cz* [online]. 3. 10. 2017 [cit. 2017-11-11]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/csu-potvrdil-rust-ceske-ekonomiky-ve-2-ctvrtleti-o-4-7-/1533811>
- Průzkum ARTN: Likvidita tlačí ceny (všech typů) nemovitostí vzhůru. *M.idealab.cz* [online]. 17. 5. 2017 [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <http://rn.idealab.cz/pruzkum-artn-likvidita-tlaci-ceny-vsech-typu-nemovitosti-vzhuru/>

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 auditory*

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 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 podle potřeby na stránkách Emitenta [www.cm-p.cz](http://www.cm-p.cz) nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Zakladatelská listina a společenská smlouva společnosti
- Počáteční rozvaha k 24. 8. 2017 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

Počáteční rozvaha ke dni 24. 8 2017.

Rozvaha podle Přílohy č. 1  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(malá účetní jednotka)**  
**ke dni 24.8.2017**  
( v celých tisících Kč )

Rok	Měsíc	IČ
2017		06358764

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


Czech-Moravian Properties a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Durdákova 1786/5  
Brno  
613 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	2 000		2 000	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	2 000		2 000	
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3				
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	6				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	7				
C.I.	Zásoby	8				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	9				
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	12				
C.IV.	Peněžní prostředky	13				
D.	Časové rozlišení aktiv	14				

Označení	PASIVA		čís. řad.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	15	2 000	
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	16	2 000	
A.I.	Základní kapitál		17	2 000	
A.II.	Ažio a kapitálové fondy		18		
A.III.	Fondy ze zisku		19		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)		20		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		21		
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		22		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	23		
B.	Rezervy		24		
C.	Závazky	Součet C.I. až C.II.	25		
C.I.	Dlouhodobé závazky		26		
C.II.	Krátkodobé závazky		27		
D.	Časové rozlišení pasiv		28		

Sestaveno dne: 19.09.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky  Akciová společnost	Předmět podnikání  výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Pozn.: 

**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření zahajovací rozvahy**

sestavené k 24. 8. 2017

společnosti Czech-Moravian Properties a.s.

Datum vydání 16. 11. 2017

**Rozdělovník:**

Výtisk č. 1 - 3: Czech-Moravian Properties a.s.  
Výtisk č. 4: BDO CA s.r.o.





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

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

Společnost, u níž bylo provedeno ověření zahajovací rozvahy:

Ověřovaná společnost:

Obchodní firma	<b>Czech-Moravian Properties a.s.</b> (k 24.8.2017 obchodní firma ČMN INVEST a.s.)
Sídlo	Durd'ákova 1786/5, PSČ 613 00
IČ	063 58 764
právní forma	akciová společnost

Zpráva auditora je určena akcionáři ověřované společnosti

Ověřované období 24. srpen 2017

Ověření provedli:

Auditorská společnost: BDO CA s.r.o., evidenční číslo 305  
Marie Steyskalové 14/315  
616 00 Brno

Auditoři: Ing. Jiří Kadlec, evidenční číslo 1246

## Zpráva nezávislého auditora

### Pro akcionáře ověřované společnosti

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti Czech-Moravian Properties a.s, se sídlem Durdáková 1786/5, Brno, identifikační číslo 063 58 764, sestavené na základě českých účetních předpisů k 24. 8. 2017 (dále také "účetní výkaz").

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za zahajovací rozvahu*

Statutární orgán společnosti Czech-Moravian Properties a.s. je odpovědný za sestavení přiloženého účetního výkazu a za věrné zobrazení skutečností v něm v souladu s českými účetními předpisy.

Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním zahajovací rozvahy a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

#### *Odpovědnost auditora*

Naši úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této zahajovací rozvaze. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v zahajovací rozvaze. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že zahajovací rozvaha obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení zahajovací rozvahy a pro věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace zahajovací rozvahy.



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

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

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

*Výrok auditora*

Podle našeho názoru zahajovací rozvaha ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasív a finanční situace ověřované společnosti Czech-Moravian Properties a.s. k 24. 8. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

V Brně dne 16. 11. 2017

BDO CA s. r. o., evidenční číslo 305  
zastoupená partnerem:

Ing. Jiří Kadlec  
evidenční číslo 1246

## **ADRESY**

### **EMITENT**

**Czech-Moravian Properties a.s.  
Durd'áková 1786/5  
613 00 Brno**