



**Základní prospekt dluhopisového programu ve formě unijního prospektu pro růst  
v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů  
1.500.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let**

Tento dokument představuje základní prospekt ve formě unijního prospektu pro růst (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“), zajištěné ručením poskytnutým společností Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (dále jen „**Ručitel**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let. Dluhopisy se řídí českým právem. Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta dne 26.7.2021, je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2021.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů (nebude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a datum konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole 6. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též informace o podmínkách nabídky Dluhopisů (dále jen „**Podmínky nabídky**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat zvláštní shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení ČNB v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Základní prospekt schválen ČNB, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise dluhopisů, která bude veřejně nabízena, byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 26.7.2021 v souladu s Nařízením o prospektu a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14.3.2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení komise**“), a schválen rozhodnutím ČNB č. j.: 2021/079307/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00066/CNB/572 ze dne 29.7.2021, které nabylo právní moci dne 31.7.2021. Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 31.7.2022 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po skončení platnosti tohoto Základního prospektu.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a/nebo Konečných podmínkách platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Za závazky Emitenta, včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů, neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy), ani je jiným způsobem nezajišťuje.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka, s výjimkou České republiky a případných dalších zemí, ve kterých budou po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu splněny podmínky pro nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů, a to zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce, s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména daňových předpisů České republiky a zemí, v nichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 1.2.1 Emisních podmínek), 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.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky a jakékoli další informace, které je Emitent v souvislosti s tímto Základním prospektem a Dluhopisy, včetně jejich případné veřejné nabídky, povinen zveřejňovat, jsou všem zájemcům po předchozí domluvě bezplatně k dispozici k nahlédnutí v dohodnutý čas v sídle Emitenta na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz). Informace uvedené na webových stránkách Emitenta (s výjimkou informací zahrnutých do tohoto Základního prospektu odkazem) nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu 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. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl zejména, nikoli výlučně, (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům, příslušným Konečným podmínkám a další aplikovatelné právní úpravě) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Některé v tomto Základním prospektu použité výrazy jsou definovány v kapitole 15. „*Seznam použitých definic, pojmů a zkratk*“ tohoto Základního prospektu.

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

## OBSAH

<b>1.</b>	<b>ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM .....</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM.....</b>	<b>11</b>
3.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	11
3.2	PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	11
3.3	PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE.....	11
3.4	INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN.....	11
3.5	VYBRANÁ PROHLÁŠENÍ EMITENTA.....	12
<b>4.</b>	<b>STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>13</b>
4.1	ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....	13
4.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA A SKUPINY .....	13
4.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY .....	21
4.4	ÚDAJE O TRENDECH .....	22
4.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	23
<b>5.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>24</b>
5.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SPOLEČNOSTEM VE SKUPINĚ .....	24
5.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI .....	27
5.3	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ.....	27
<b>6.</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....</b>	<b>31</b>
<b>1</b>	<b>OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ .....</b>	<b>32</b>
1.1	PODOBA, FORMA, JMENOVITÁ HODNOTA, DRUH .....	32
1.2	VLASTNÍCI DLUHOPISŮ; PŘEVOD DLUHOPISŮ .....	32
1.2.1	<i>Vlastníci dluhopisů .....</i>	<i>32</i>
1.2.2	<i>Převoditelnost Dluhopisů .....</i>	<i>33</i>
1.3	ODDĚLENÍ PRÁVA NA VÝNOS.....	33
1.4	NĚKTERÉ POVINNOSTI EMITENTA .....	33
1.5	NEDOVOLENÉ FINANCOVÁNÍ A FINANČNÍ ZÁVAZKY .....	34
1.6	RATING .....	34
<b>2</b>	<b>DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ.....</b>	<b>34</b>
2.1	DATUM EMISE; LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ EMISE DLUHOPISŮ A DODATEČNÁ LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ EMISE DLUHOPISŮ .....	34
2.2	EMISNÍ KURZ .....	35
2.3	ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU ČI KOUPE DLUHOPISŮ, ZPŮSOB A LHŮTA PŘEDÁNÍ DLUHOPISŮ A ZPŮSOB A MÍSTO ÚHRADY EMISNÍHO KURZU .....	35
<b>3</b>	<b>STATUS .....</b>	<b>35</b>
3.1	STATUS .....	35
3.2	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ .....	35
<b>4</b>	<b>VÝNOSY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>35</b>
4.1	DLUHOPISY S PEVNÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM .....	35
4.2	KONVENCE PRO VÝPOČET ÚROKU .....	36
4.3	STANOVENÍ ÚROKOVÉHO VÝNOSU U DLUHOPISŮ S PEVNÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM .....	36
4.4	KONEC ÚROČENÍ DLUHOPISŮ S PEVNÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM .....	36
4.5	ÚROČENÍ DLUHOPISŮ S VÝNOSEM NA BÁZI DISKONTU.....	36
<b>5</b>	<b>SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....</b>	<b>36</b>
5.1	KONEČNÉ SPLACENÍ .....	36
5.2	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA .....	37

5.3	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	37
5.4	ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....	37
5.5	ZÁNÍK DLUHOPISŮ ODKOUPENÝCH EMITENTEM .....	37
5.6	DOMNĚNKA SPLACENÍ .....	37
5.7	DISPOZICE S PROSTŘEDKY NA ÚČTU U ADMINISTRÁTORA .....	37
<b>6</b>	<b>PLATBY .....</b>	<b>37</b>
6.1	MĚNA PLATEB .....	37
6.2	DEN VÝPLATY .....	38
6.3	URČENÍ PRÁVA NA OBDRŽENÍ VÝPLAT SOUVISEJÍCÍCH S DLUHOPISY .....	38
6.3.1	<i>Listinné Dluhopisy .....</i>	<i>38</i>
6.3.2	<i>Zaknihované Dluhopisy .....</i>	<i>39</i>
6.4	PROVÁDĚNÍ PLATEB .....	40
6.5	ZMĚNA ZPŮSOBU A MÍSTA PROVÁDĚNÍ VÝPLAT .....	40
<b>7</b>	<b>ZDANĚNÍ .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADADECH NEPLNĚNÍ.....</b>	<b>41</b>
8.1	PŘÍPADY NEPLNĚNÍ .....	41
8.2	SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ.....	42
8.3	ZPĚTVZETÍ ŽÁDOSTI O PŘEDČASNÉ SPLACENÍ .....	42
8.4	DALŠÍ PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	43
<b>9</b>	<b>PROMLČENÍ .....</b>	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER .....</b>	<b>43</b>
10.1	ADMINISTRÁTOR.....	43
10.1.1	<i>Administrátor a Určená provozovna .....</i>	<i>43</i>
10.1.2	<i>Další a jiný Administrátor a Určená provozovna .....</i>	<i>43</i>
10.1.3	<i>Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů.....</i>	<i>43</i>
10.2	AGENT PRO VÝPOČTY .....	43
10.2.1	<i>Agent pro výpočty .....</i>	<i>43</i>
10.2.2	<i>Další a jiný Agent pro výpočty .....</i>	<i>43</i>
10.2.3	<i>Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů .....</i>	<i>44</i>
10.3	MANAŽER.....	44
10.3.1	<i>Manažer .....</i>	<i>44</i>
10.3.2	<i>Další a jiný Manažer.....</i>	<i>44</i>
10.3.3	<i>Vztah Manažera a Vlastníků dluhopisů.....</i>	<i>44</i>
<b>11</b>	<b>ZMĚNY SMLOUVY S ADMINISTRÁTOREM A VZDÁNÍ SE NÁROKŮ ZE SMLOUVY S ADMINISTRÁTOREM</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>OZNÁMENÍ .....</b>	<b>44</b>
<b>13</b>	<b>SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ.....</b>	<b>44</b>
13.1	PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE .....	44
13.1.1	<i>Právo svolat Schůzi.....</i>	<i>44</i>
13.1.2	<i>Schůze svolávaná Emitentem.....</i>	<i>45</i>
13.1.3	<i>Oznámení o svolání Schůze .....</i>	<i>45</i>
13.2	OSOBY OPRAVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ.....	45
13.2.1	<i>Zaknihované Dluhopisy .....</i>	<i>45</i>
13.2.2	<i>Listinné Dluhopisy .....</i>	<i>46</i>
13.2.3	<i>Hlasovací právo.....</i>	<i>46</i>
13.2.4	<i>Účast dalších osob na Schůzi.....</i>	<i>46</i>
13.3	PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE .....	46
13.3.1	<i>Usnášeníschopnost.....</i>	<i>46</i>
13.3.2	<i>Předseda Schůze.....</i>	<i>46</i>
13.3.3	<i>Společný zástupce .....</i>	<i>46</i>
13.3.4	<i>Rozhodování Schůze.....</i>	<i>47</i>

13.3.5	Odročení Schůze .....	47
13.4	NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	47
13.4.1	Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze .....	47
13.4.2	Náležitosti Žádosti .....	47
13.5	ZÁPIS Z JEDNÁNÍ .....	47
<b>14</b>	<b>ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK, SPORY .....</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....</b>	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>SPRÁVA A ŘÍZENÍ EMITENTA .....</b>	<b>59</b>
8.1	SPRÁVNÍ RADA EMITENTA .....	59
8.2	VÝZNAMNÉ ČINNOSTI, KTERÉ ČLENOVÉ ORGÁNŮ EMITENTA VYKONÁVAJÍ VNĚ EMITENTA .....	59
<b>9.</b>	<b>FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA .....</b>	<b>62</b>
9.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	62
9.2	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE .....	63
9.3	ÚČETNÍ STANDARDY .....	63
9.4	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE .....	63
9.5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	63
9.6	STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ .....	63
9.7	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	63
9.8	DALŠÍ ÚDAJE OVĚŘENÉ AUDITOREM ČI JINÝMI AUDITORY .....	63
9.9	KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI) .....	63
9.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE .....	63
<b>10.</b>	<b>ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....</b>	<b>64</b>
10.1	Hlavní akcionář .....	64
10.2	Soudní a rozhodčí řízení .....	64
10.3	Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení emitenta .....	64
10.4	Významné smlouvy .....	64
<b>11.</b>	<b>RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ .....</b>	<b>65</b>
<b>12.</b>	<b>RUČENÍ .....</b>	<b>66</b>
12.1	Považba ručení .....	66
12.2	Rozsah ručení .....	66
<b>13.</b>	<b>INFORMACE O RUČITELI .....</b>	<b>67</b>
13.1.1	Základní údaje o ručiteli .....	67
13.2	Přehled podnikání ručitele .....	67
13.3	Organizační struktura ručitele .....	67
13.4	Údaje o trendech .....	68
13.5	Prognózy nebo odhady zisku .....	68
13.6	Správa a řízení ručitele .....	68
13.6.1	Představenstvo ručitele .....	68
13.6.2	Dozorčí rada ručitele .....	68
13.6.3	Významné činnosti, které členové orgánů ručitele vykonávají vně ručitele .....	69
13.7	Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti ručitele .....	69
13.7.1	Historické finanční údaje .....	69
13.7.2	Změna rozhodného účetního dne .....	70
13.7.3	Účetní standardy .....	70
13.7.4	Změna účetního rámce .....	70
13.7.5	Konsolidovaná účetní závěrka .....	70
13.7.6	Stáří finančních údajů .....	70
13.7.7	Mezitímní a jiné finanční údaje .....	70
13.7.8	Další údaje ověřené auditorem či jinými auditory .....	70
13.7.9	Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI) .....	70

13.7.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE .....	71
13.8	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH RUČITELE A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....	71
13.8.1	Hlavní akcionář ručitele .....	71
13.8.2	Soudní a rozhodčí řízení .....	71
13.8.3	Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení ručitele .....	71
13.9	Významné smlouvy .....	71
13.10	Dostupné dokumenty .....	72
<b>14.</b>	<b>DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....</b>	<b>73</b>
<b>15.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>74</b>

**1. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM**

Na internetové stránce Emitenta [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz) v sekci „Pro investory“ jsou umístěny následující dokumenty, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	Dokument a odkaz	Strana
Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 se zprávou Auditora	Zpráva nezávislého auditora jedinému akcionáři Emitenta k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021  <a href="https://cmpiv.cz/download/2/210630-cmpiv-muz-audit.pdf">https://cmpiv.cz/download/2/210630-cmpiv-muz-audit.pdf</a>	Strany 2-3 – zpráva Auditora  Strany 4-17 - mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2020 se zprávou Auditora	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2020 se zprávou Auditora  <a href="https://cmpiv.cz/download/3/201231-cmn-konsolidace-audit.pdf">https://cmpiv.cz/download/3/201231-cmn-konsolidace-audit.pdf</a>	Strany 1-3 a 8-41 - konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2020  Strany 4-7 – zpráva Auditora



## 2. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Následující popis musí být vždy posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a jeho případnými dodatky a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně Konečných podmínek.

Slova a výrazy užitá v této kapitole 2. „Obecný popis nabídkového programu“ mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 6. „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.

Emitent:	Českomoravská Projektová IV a.s.
LEI:	315700TIK75SPMMNEP60
Popis nabídkového programu:	První dluhopisový program Emitenta zřízený v roce 2021, jak je popsán v tomto Základním prospektu.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 1.500.000.000,- CZK (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).
Druh, podoba a forma Dluhopisů:	Všechny Dluhopisy budou dluhopisy ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech vydanými soukromoprávní obchodní společností (korporátními dluhopisy).  Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry.  Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad, zaknihované Dluhopisy mohou být vydány ve formě na doručitele, nebo na jméno.
Omezení převoditelnosti Dluhopisů:	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.  Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být před splacením zaknihovaných Dluhopisů převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora (nebo Emitenta, nebude-li funkce Administrátora pro danou Emisi dluhopisů v příslušném čase obsazena) je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 12. Emisních podmínek.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí dluhopisů a veškeré Emitentovy peněžité závazky z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (resp. zajištěným obdobným způsobem) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Oddělení práva na výnos Dluhopisů:	Oddělení práva na výnos Dluhopisů je vyloučeno Emisními podmínkami.
Měna:	Měna Dluhopisů každé Emise dluhopisů bude specifikována v příslušném Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s veškerými aplikovatelnými právními či regulačními předpisy.
Splatnost:	Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku dle Emisních podmínek, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena najednou ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Předčasné splacení Dluhopisů:	Emitent je oprávněn na základě svého Oznámení o předčasném splacení předčasně splatit veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů, přičemž den předčasné splatnosti dluhopisů nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po zveřejnění Oznámení o předčasném splacení. Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů, pokud nastane a bude trvat kterýkoli z Případů neplnění a dále v případech, kdy Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pokud se daný Vlastník dluhopisu Schůze neúčastnil, nebo pokud hlasoval na Schůzi proti návrhu. Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví konkrétní podmínky, za kterých mohou být Dluhopisy individuální Emise dluhopisů předčasně splaceny Emitentem a/nebo Vlastníky dluhopisů.
Výnos Dluhopisů:	V rámci Dluhopisového programu mohou být vydávány Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem a Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, tj. Dluhopisy s výnosem dle ustanovení § 16 písm. a) a b) Zákona o dluhopisech.
Rating:	Emitent ani Dluhopisy ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemají rating.
Veřejná nabídka Dluhopisů:	Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky, budou Emitentem uveřejněny a podány k uložení ČNB příslušné Konečné podmínky.
Země nabízení a potenciální investoři do Dluhopisů:	Dluhopisy individuálních Emisí dluhopisů budou vydávány, tj. nabízeny k úpisu za podmínek stanovených v Konečných podmínkách každé Emise dluhopisů, přičemž Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu očekává, že Dluhopisy budou zpravidla nabízeny k úpisu: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) v České republice a případně dalších zemích, pokud tak stanoví příslušný Doplněk dluhopisového programu, zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu, a to vždy za dodržení veškerých právních a jiných požadavků, a</li> <li>(b) jak kvalifikovaným nebo profesionálním, tak i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Manažera nebo jiných osob určených v příslušných Konečných podmínkách, a to v rámci veřejné nabídky, rozhodne-li tak Emitent, případně na základě neveřejného umístění.</li> </ul>
Přijetí Dluhopisů na trhu pro růst malých a středních podniků, popř. v mnohostranném obchodním systému:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky, zejména Zákonem o dluhopisech.
Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer	Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer budou ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů určeni dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu, přičemž pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu nebude některá z uvedených pozic pro příslušnou Emisi dluhopisů obsazena nebo se uvolní po dobu trvání příslušné Emise dluhopisů, bude příslušné činnosti vykonávat sám Emitent.

### 3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

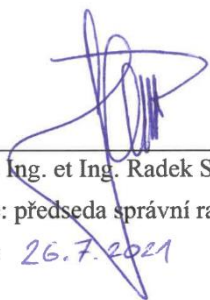
#### 3.1 Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Základním prospektu, včetně popisu Dluhopisů, je Emitent – společnost Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362.

#### 3.2 Prohlášení odpovědné osoby

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto Základním prospektu, včetně údajů popisujících Dluhopisy, v souladu se skutečností a že v tomto Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto Základního prospektu, včetně údajů popisujících Dluhopisy.

#### Českomoravská Projektová IV a.s.



---

Jméno: Ing. et Ing. Radek Stacha  
Funkce: předseda správní rady  
Datum: 26.7.2021

#### 3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Základní prospekt neobsahuje zprávy znalců, s výjimkou zprávy auditora k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 a zprávy auditora k auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020. Audit obou uvedených účetních výkazů provedla společnost BDO Audit s.r.o., IČO: 45314381, se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 7279, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 018, statutární auditor a odpovědná osoba Ing. Jiří Kadlec, evidenční číslo 1246, pracovní adresa V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4 (dále jen „Auditor“).

Zpráva Auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 byla zpracována na základě žádosti Emitenta a do tohoto Základního prospektu byla zařazena se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu. Zpráva Auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020 byla zpracována na základě žádosti Ručitele a do tohoto Základního prospektu byla zařazena se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu.

Auditor nemá žádný podstatný zájem v Emitentovi ani v Ručiteli. Emitent v této souvislosti zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem a/nebo Ručitelem Auditorem, možnou předchozí účast Auditora v orgánech Emitenta a Ručitele, možný pracovní či obdobný poměr Auditora k Emitentovi a/nebo k Ručiteli či možné propojení Auditora s jinými osobami zúčastněnými na emisi Dluhopisů.

#### 3.4 Informace od třetích stran

Emitent v tomto Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů obsahujících informace od třetích stran, aktuálních k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu:

- (a) Vysvětlení „Certifikace budov podle standardu BREEAM®“ dostupné na webu <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace->

budov-breeam;

- (b) Dokument Makroekonomická predikce ČR z dubna 2021, dostupný na webu <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>;
- (c) Průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- (d) Prognóza ČNB z 6.5.2021 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- (e) Předběžný odhad HDP - 1. čtvrtletí 2021 zveřejněný Českým statistickým úřadem dne 30.4.2021, dostupný na webu <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2021>;
- (f) Průzkum trhu Office Market Report Q4 2020 od společnosti Colliers International dostupný na webu <https://www.colliers.com/en-fr/research/2020-4q-office-market-report>;
- (g) Průzkum trhu Prague Office MarketView Q4 2020 od společnosti CBRE dostupný na webu <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Prague-Office-MarketView-Q4-2020>;
- (h) Průzkum trhu Czech Republic Big Box Industrial MarketView Q4 2020 od společnosti CBRE dostupný na webu <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports/Czech-Republic-Big-Box-Industrial-MarketView-Q4-2020>;
- (i) Průzkum trhu Prague Office Market Report Q4 2020 od společnosti JLL dostupný na webu <https://www.jll.cz/cz/trendy-a-postrehy/pruzkum-trhu/prague-office-market-report-q4-2020>;
- (j) Průzkum trhu Retail MarketBeat Q4/2020 od společnosti Cushman & Wakefield dostupný na webu <https://www.retailguide.cz/retail-marketbeat-q4-2020>.

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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### 3.5 Vybraná prohlášení Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB svým rozhodnutím č.j. 2021/079307/570, S-Sp-2021/00066/CNB/572 ze dne 29.7.2021, které nabylo právní moci dne 31.7.2021, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením tohoto Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta či Ručitele ani jejich schopnost zaplatit úrokové výnosy, jmenovitou hodnotu nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) této podkapitoly 3.5 „Vybraná prohlášení Emitenta“ by se nemělo chápat jako potvrzení Ručitele či Emitenta ani kvality Emitentem vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 Nařízení o prospektu, kdy Emitent splňuje všechna tři kritéria pro malé a střední podniky uvedená v článku 2 písm. f) bod i) Nařízení o prospektu, ve spojení s článkem 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

## 4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

### 4.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	Českomoravská Projektová IV a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362, LEI: 315700TIK75SPMMNEP60
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Emitent byl založen dne 25.5.2021, vznikl dne 4.6.2021 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Emitent sídlí na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ <b>Občanský zákoník</b> “), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 800 100 656
Internetové stránky Emitenta:	www.cmpiv.cz; informace uvedené na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom žádné nedávné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Emitent ani Dluhopisy ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemají rating.

Ode dne 30.6.2021 nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- (a) z prostředků získaných z Emisí dluhopisů;
- (b) z prostředků získaných splacením úvěrů, zápůjček nebo podobných závazků souvisejících s poskytováním financování společností ve Skupině (jak je tento pojem definován v podkapitole 4.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ tohoto Základního prospektu) ze strany Emitenta z prostředků získaných z Emisí dluhopisů;
- (c) z prostředků získaných činností Emitenta, a/nebo
- (d) z bankovních úvěrů či jiných zdrojů externího financování, přičemž Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejedná o poskytnutí žádných takových zdrojů externího financování.

### 4.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

#### (a) Současná činnost Emitenta a Skupiny

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent žádnou činnost reálně nevykonává, kromě činností směřujících k přípravě a realizaci Dluhopisového programu. Předmět podnikání Emitenta dle jeho aktuálních stanov zahrnuje pouze výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Emitent je společností účelově založenou pro vydávání Emisí dluhopisů. Klíčovou činností Emitenta tak bude realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů k poskytování financování (formou úvěrů, zápůjček a podobných závazků) společností, které jsou součástí podnikatelského seskupení ovládaného Ručitelem, resp. jeho jediným akcionářem, Ing. et Ing. Radkem Stachou, nar. dne 28.11.1987, trvale bytem Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno (dále jen „**Radek Stacha**“ a „**Skupina**“).

Společnosti ve Skupině vyhledávají příležitosti spočívající v nákupu nemovitostních společností, nemovitostí či

podílů na nich, případně v rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům. Společnosti ve Skupině vyhledávají nemovitosti, které vykazují příznivý poměr ceny vůči návratnosti investice, kdy za tímto účelem Skupina provádí průběžnou analýzu českého trhu s nemovitostmi. Nemovitosti, které se stanou vlastnictvím společností ze Skupiny, jsou drženy dlouhodobě za účelem pronájmu prostor umístěných v těchto nemovitostech. Emitent ani společnosti ze Skupiny se nezaměřují na výstavbu.

Do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu společnosti ve Skupině realizovaly akvizice mimo jiné níže uvedených projektů v oblasti nemovitostí. Níže uváděný výčet realizovaných transakcí pokrývá, co se týče objemu, přes 90 % transakcí Skupiny s celkovou hodnotou portfolia přesahující 11 miliard korun. Výčet představuje reprezentativní vzorek typu nemovitostí, do nichž Emitent, případně společnosti ze Skupiny, plánují i nadále směřovat prostředky získané z Emisí dluhopisů. Role jednotlivých společností ve Skupině spočívala u každého konkrétního projektu zejména ve výběru samotné nemovitosti na základě řady kvantitativních a kvalitativních parametrů, komunikaci s prodávající stranou, koordinaci hloubkových prověrek (technické, účetní a právní prověrky) a zajištění komplexní struktury vícezdrojového financování, včetně modelace očekávané finanční výkonnosti daného projektu. Po dokončení akvizice níže uvedených projektů zajišťovaly jednotlivé společnosti ze Skupiny zejména vedení účetnictví daných nemovitostních společností, komunikaci se stávajícím i potenciálními nájemci a komplexní správu daných projektů zaměřených na provozní oblast, ale i činnosti vedoucí k maximalizaci dlouhodobého výnosového potenciálu příslušného projektu. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou tyto činnosti příslušnými společnostmi ze Skupiny i nadále vykonávány. Celková obsazenost níže popisovaného portfolia nemovitostí přesahuje ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu 98 %. Vážený průměr doby do vypršení nájemních smluv (WAULT)<sup>1</sup> dosahoval k 30.4.2021 hodnoty 5,25 roků.

## **I. CHURCHILL SQUARE**

Moderní kancelářský a retailový komplex s výhledem na Pražský hrad. Odvážný urbanistický projekt dotvářející náměstí Winstona Churchilla je tvořen dvěma kancelářskými budovami o celkové ploše přes 30 000 m<sup>2</sup> nacházejících se v bezprostřední blízkosti hlavního vlakového nádraží. Budovy mají také vynikající dopravní dostupnost hlavních spojů MHD a automobilem. Kancelářskou budovu Churchill I, dokončenou v roce 2019, obsadila česká centrála společnosti Deloitte. V sedmipatrovém komplexu pracuje více než dva tisíce jejich zaměstnanců. Většinovým nájemcem druhé budovy Churchill II, dokončené v roce 2020, je společnost FORTUNA GAME a.s. Architektonický návrh obou kancelářských budov je dílem ateliéru Jakub Cigler Architekti. Budovy mají zelené certifikace nízkoenergetických budov na úrovni LEED Gold<sup>2</sup>.

Adresa: Italská 67, resp. 69, Praha 2

Počet podlaží: 8

Pronajímatelná plocha: 29.395 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 2019, resp. 2020

Kancelářské budovy projektu CHURCHILL SQUARE jsou v majetku společnosti Churchill Square s.r.o. (dříve CFH Blenheim s.r.o.), IČO: 09470514, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 336705. Tato společnost nabyla v prosinci roku 2020 jediný podíl v účelově založené společnosti Churchill Square s.r.o., IČO: 06442218, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 282267, se kterou následně s účinností ke dni 27. dubna 2021 zřúzovala. Jediným společníkem společnosti Churchill Square s.r.o. je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost CFH Luxembourg VIII, registrační číslo: B239390, se sídlem 1882 Luxembourg, 12C rue Guillaume J. Kroll, Lucemburské velkovévodství. Společníky společnosti CFH Luxembourg VIII jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnosti Inezit RE s.r.o., IČO: 08053561, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 312205 (50% podíl) a společnost CFH Capital Group Limited, registrační číslo 2031270, se sídlem Woodbourne Hall, Road Town, Tortola, Britské Panenské Ostrovy (50% podíl). Jediným společníkem společnosti Inezit RE s.r.o. je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku

<sup>1</sup>WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term, vážený průměr doby do vypršení v současnosti uzavřených nájemních smluv) je jeden z klíčových ukazatelů pro posouzení zbývajících průměrné délky nájemních smluv, resp. plynutí již zasmluvněných nájemních výnosů, pro více nájemců, případně portfolio nemovitostí. Vypočítá se jako vážený průměr zbývajících smluvního nájemného do konce platnosti smluv vzhledem ke zbývajícím smluvnímu ročnímu nájemnému u jednotlivých nájemců.

<sup>2</sup>LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) je nejpobulárnější nezávislá certifikace ekologického stavitelství, která hodnotí design, konstrukci a provoz ekologických budov. Zaměřuje se na efektivní využívání materiálů a zodpovědný přístup k životnímu prostředí. Stupeň „Gold“ je druhý nejvyšší. Více informací lze dohledat na webu <http://leed.usgbc.org/>.

vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177. Jediným společníkem společnosti ČMN RE I a.s. je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost Ručitel.

## II. CITY WEST C1+C2

Administrativní budovy CITY WEST C1 a C2 sídlí v moderní čtvrti v pražských Stodůlkách u stejnojmenné stanice metra. Celkem se jedná o 22.100 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, které jsou součástí unikátního administrativního komplexu CITY WEST. Celá lokalita se pyšní skvělou dostupností. Je totiž umístěna v blízkosti dálnice D5, Pražského okruhu a letiště Václava Havla v Ruzyni. Tyto moderní inteligentní budovy byly postavené v roce 2014. Architektem byli AHK architekti. Jedná se o vysoce energeticky úsporné objekty, šetrné k životnímu prostředí. Obě budovy byly jedny z prvních administrativních budov v České republice, které se staly držitelem certifikátu LEED Gold. V budově C1 sídlí již od roku 2015 centrála společnosti Vodafone Czech Republic/Vodafone. Mezi nájemce budovy C2 patří například CGI IT Czech Republic, Aevi CZ nebo CEMEX Czech Republic.

Adresa: C1 náměstí Junkových 2808/2, C2 Laurinova 2800/4, Praha 5 Stodůlky

Počet podlaží: C1 6 nadzemních, 3 podzemní, C2 5 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 25.653 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 2014

Budovy CITY WEST C1+C2 jsou v majetku společnosti ČMN City West s.r.o., IČO: 06698565, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 287348. Jediný podíl v této účelově založené nemovitostní společnosti nabyta v červnu roku 2020 společnost Erinit RE s.r.o. IČO: 08053456, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 312199, patří do Skupiny. Jediným společníkem společnosti Erinit RE s.r.o. je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost ČMN RE Core a.s., IČO: 08095574, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24360. Jediným akcionářem společnosti ČMN RE Core a.s. je pak CORE Fund reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společnosti ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177, jako vlastník podílových listů v CORE Fund.

## III. BLOX

Administrativní budova BLOX navazuje na základní urbanistický koncept pražských Dejvic. Je rozdělena do dvou křídel. Budova BLOX má nejvyšší certifikaci BREEAM – OUTSTANDING, tj. nejvyšší stupeň celosvětově nejrozšířenější certifikace v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov. Certifikace BREEAM je standard postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost, který se stal praktickým měřítkem k popisu vlivu budovy na životní prostředí. Hodnotí se výkonnostní měřítka v následujících kritériích: management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění, inovace. Nejvyšší hodnocení OUTSTANDING značí zisk více než 85 % bodů v součtu za všechny hodnocené kategorie.<sup>3</sup> Budova je navržena tak, aby splňovala ta nejpřísnější kritéria svých nájemců. Při stavbě budovy byl důraz kladen jak na kvalitu a efektivitu kancelářských prostor, tak i na minimalizaci nákladů pro samotný provoz objektu. Kromě kancelářských ploch jsou v objektu zastoupeny i obchodní plochy. Mezi největší nájemce patří v současné době společnosti Amazon a CertiCon.

Adresa: Evropská 11, Praha 6

Počet podlaží: 8

Pronajímatelná plocha: 16.200 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 2015

Budova BLOX je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu v majetku společnosti ČMN Blox s.r.o.,

<sup>3</sup> Viz Certifikace budov podle standardu BREEAM® <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>.

IČO: 07537450, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 329820. Tato společnost (jednající v předmětné době pod obchodní firmou Real Estate 4P a.s.) v září roku 2019 nabyla podíly společnosti ČMN Prague s.r.o., IČO: 06166318, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, která byla toho času vlastníkem budovy BLOX. Na společnost ČMN Blox s.r.o., jako nástupnickou společnost, přešlo v březnu roku 2020 v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti ČMN Prague s.r.o. Jediným společníkem společnosti ČMN Blox s.r.o. je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost ČMN RE Core a.s., IČO: 08095574, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24360. Jediným akcionářem společnosti ČMN RE Core a.s. je pak CORE Fund reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společnosti ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177, jako vlastník podílových listů v CORE Fund.

#### **IV. Crystal**

Budova Crystal se nachází na jedné z nejlepších pražských adres, v srdci pražských Vinohrad. Výjimečná architektura této kancelářské budovy byla navržena v Ateliéru 15 pod vedením Libora Hrdouška a významného českého architekta Radka Lampy. Budova díky své flexibilitě umožňuje jak open-space uspořádání, tak uzavřené kanceláře. Pro zajištění maximálního komfortu objekt rovněž disponuje 122 parkovacími stáními ve čtyřpodlažních podzemních garážích, obchodními jednotkami v prvním nadzemním podlaží a skladovými prostory. Kancelářská budova Crystal je vybavena nejmodernějšími technologiemi a získala certifikaci BREEAM. Mezi největší nájemce patří v současné době Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra České republiky a Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.

Adresa: Vinohradská 178, Praha 3

Počet podlaží: 14

Pronajímatelná plocha: 14.310 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 2015

Budova Crystal je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu v majetku společnosti ČMN Crystal s.r.o., IČO: 06819907, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 289576. Jediný podíl v této společnosti nabyta v červnu roku 2019 společnost ČMN RE Core a.s., IČO: 08095574, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24360, která je jediným společníkem společnosti ČMN Crystal s.r.o. také k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je jediným akcionářem společnosti ČMN RE Core a.s. CORE Fund reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společnosti ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177, jako vlastník podílových listů v CORE Fund.

#### **V. Centrála Nestlé**

Tato budova je moderní prosklenou administrativní budovou nacházející se na okraji kancelářské lokality Prahy 4 s výhledem na břeh Vltavy a protější straně Chuchelského háje. Objekt vyrostl v bývalém průmyslovém areálu modřanské čokoládovny Orion v ulici Mezi Vodami a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu slouží jako centrála skupiny Nestlé pro český a slovenský trh. Nestlé Česko budovu využívá od roku 2006.

Adresa: Mezi Vodami 31, Praha 4

Počet podlaží: 7

Pronajímatelná plocha: 10.000 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 2006

Budova, v níž sídlí centrála společnosti Nestlé, je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu v majetku společnosti Modřanská Property, a.s., IČO: 28987331, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 15698. Jediným akcionářem společnosti Modřanská Property, a.s. je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu NEMO



Fund reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společností ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177, a ČMN I s.r.o., IČO: 04938453, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 309183, jako vlastníci podílových listů v NEMO Fund.

## **VI. Václavské náměstí 62**

Budova na Václavském náměstí 62 byla postavena v roce 1998 jako jedna z nejmodernějších budov v Praze. Díky unikátní fasádě s jedinečnými technickými vlastnostmi je budova výborně odhlučněna a nabízí tak příjemně tiché pracovní prostředí, přestože se budova nachází na jednom z nejrušnějších míst v Praze.

Adresa: Václavské náměstí 62, Praha 1

Počet podlaží: 8

Pronajímatelná plocha: 3.115 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 1998

Budova na adrese Václavské náměstí 62 je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu v majetku společnosti ČMN Beta s.r.o., IČO: 06223079, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 311001. Tato společnost v prosinci roku 2018 nabyla akcie společnosti Náměstí 62, a.s., IČO: 25076701, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, která byla toho času vlastníkem budovy na adrese Václavské náměstí 62. Na společnost ČMN Beta s.r.o., jako nástupnickou společnost, přešlo v dubnu roku 2019 v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Náměstí 62 a.s. Jediným společníkem této nástupnické společnosti je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu NEMO Fund reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společností ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177 a ČMN I s.r.o., IČO: 04938453, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 309183, jako vlastníci podílových listů v NEMO Fund.

## **VII. Centrála VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES**

Nemovitost byla postavena nájemci na míru ve výhodné lokalitě, která nabízí skvělé dopravní propojení. Má přímý přístup k dálničnímu tahu na Německo a k letišti Václava Havla v Ruzyni, stejně jako napojení na metro skrze stanici Nove Butovice (linka B) v pěší vzdálenosti. Nemovitost je v současné době pronajata jedinému nájemci, kterým je společnost Volkswagen Financial Services (právní název ŠkoFIN s.r.o.).

Adresa: Pekařská 6, Praha 5

Počet podlaží: 4

Pronajímatelná plocha: 6.500 m<sup>2</sup>

Rok dokončení: 1998

Budova, v níž sídlí centrála společnosti Volkswagen Financial Services, je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu v majetku společnosti ČMN Pekařská s.r.o., IČO: 06687890, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 311986. Tato společnost v červnu roku 2018 nabyla podíly společnosti ARAGONIT s.r.o., IČO: 48027120, se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, která byla toho času vlastníkem této budovy. Na společnost ČMN Pekařská s.r.o., jako nástupnickou společnost, přešlo v říjnu roku 2018 v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti ARAGONIT s.r.o. Jediným společníkem této nástupnické společnosti je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu NEMO Fund reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společností ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177 a ČMN I s.r.o., IČO: 04938453, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 309183, jako vlastníci podílových listů v

NEMO Fund.

(b) Budoucí činnost Emitenta a Skupiny

Předmět budoucí činnosti Emitenta bude spočívat zejména v získávání finančních prostředků z Emisí dluhopisů, které budou následně použity:

- I. přímo Emitentem k zajištění financování svých provozních potřeb, a/nebo
- II. konkrétní společností ze Skupiny, které Emitent tyto prostředky poskytne formou úvěru, zápůjčky nebo jiným podobným způsobem pro úhradu provozních výdajů a/nebo realizaci konkrétního projektu v oblasti nemovitostí na území České republiky.

Finanční prostředky získané Emitentem z Emisí dluhopisů budou následně využity příslušnou společností ze Skupiny k realizaci její činnosti, jmenovitě např. na úhradu provozních výdajů, akvizici nemovitostních společností, nemovitostí či podílů na nich, případně k rekonstrukci, správě a nájmu nemovitostí určených především ke komerčním účelům na území České republiky. Budoucí investice budou společností ve Skupině směřovat především do maloobchodních prostor a administrativních budov, okrajově do skladových a logistických prostor nebo rezidenčních nemovitostí.

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

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

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

Společnosti ve Skupině budou realizovat především investice zaměřené do nemovitostí, které jsou již hotové a funkční a jejichž tržní hodnota se bude pohybovat v hodnotách od 250 mil. Kč do 3 mld. Kč.

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

Společnosti ve Skupině mají v plánu zakoupené budovy pronajímat, a to s upřednostněním nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami. V průběhu držby a správy nemovitosti, do které budou společnosti ve Skupině investovat, budou interně prováděny pravidelné 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. Testování probíhá interně společnostmi ze Skupiny a nezajišťují jej externí subjekty.

V rámci stanovené strategie Skupiny společnosti ve Skupině k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu prověřují několik cílů, které splňují výnosové a právní požadavky Skupiny a které jsou zároveň v souladu s investiční strategií Skupiny. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou společnosti ve Skupině zavázány žádný z projektů realizovat.

Úlohou Emitenta v rámci činnosti Emitenta a Skupiny tak bude především zabezpečování finančních prostředků

pro realizaci projektů v oblasti nemovitostí dle výše uváděných parametrů realizovaných společnostmi ve Skupině na území České republiky. Emitent prostředky na realizaci zamýšlených projektů získá Emisemi dluhopisů, případně bankovními úvěry či z jiných zdrojů externího financování, přičemž tyto prostředky k realizaci konkrétního projektu využije společnost ve Skupině, které tyto prostředky poskytne Emitent prostřednictvím úvěru, zápůjčky či podobným typem závazku.

(c) Hlavní trhy, na kterých Emitent a Skupina soutěží

Hlavní činností Emitenta bude poskytování prostředků získaných Emisemi dluhopisů společností ve Skupině, a to formou úvěru, zápůjčky či podobného závazku, za účelem investice do projektů v oblasti nemovitostí na území České republiky. Společnosti ve Skupině budou vyhledávat příležitosti spočívající v nákupu nemovitostních společností, nemovitostí či podílů na nich, případně v rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům. Emitent tak bude prostřednictvím financování společností ve Skupině nepřímo působit v segmentu nemovitostí na území České republiky, ve kterém Skupina působí již od svého založení.

(d) Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny<sup>4</sup>

Emitent je v důsledku geografického zaměření a charakteru své činnosti závislý, mimo jiné, na vývoji ekonomiky v České republice. Aktuální prognózy do určité výše zmiřují značně pesimistické odhady predikce předchozí. Ve 4. čtvrtletí roku 2020 dle MFČR činil předběžný odhad propadu reálného HDP 4,8 %, přičemž jsou patrné výrazné čtvrtletní výkyvy silně korelující s přijetím či uvolněním vládních restrikcí v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2. Predikce pro rok 2021 již kalkuluje s návratem růstového trendu ve výši 3,1 %, přičemž je vycházeno z předpokladů významnějšího deletrvajícího uvolnění restriktivních opatření ve 2. čtvrtletí a rostoucí proočkovánosti společnosti, díky které nejsou v druhé polovině roku očekávány restriktce s významným makroekonomickým dopadem. ČNB je ve svých odhadech a predikcích konzervativnější; uvádí pokles 5,8 % v roce 2020 a růst 1,2 % v roce 2021. Dle předběžného odhadu zveřejněného Českým statistickým úřadem dne 30. 4. 2021 v prvním čtvrtletí roku klesl HDP meziročně o 2,1 % a oproti čtvrtému čtvrtletí klesl o 0,3 %. Tento vývoj ČSÚ zdůvodňuje především prohlubujícím se propadem spotřebních výdajů domácností.

Míra nezaměstnanosti za celý rok 2020 v průměru činila v souladu s odhadem 2,6 %; ve 4. čtvrtletí potom dosáhla hodnoty 3,0 %. Vyššímu nárůstu bylo zamezeno zejména díky přijatým fiskálním opatřením, která jsou do značné míry zaměřená na udržení zaměstnanosti. V roce 2021 je v důsledku zpožděných efektů ekonomického propadu a ukončování fiskálních opatření očekáváno další mírné zvýšení nezaměstnanosti na 3,6 %. Dle odhadu ČSÚ zaměstnanost mezičtvrtletně vzrostla o 0,2 % a oproti stejnému čtvrtletí loňského roku klesla o 1,6 %. Růst průměrných mezd v roce 2020 činil 4,4 % a pro rok 2021 je odhadovaný růst ve výši 3,2 %. Predikce ovšem zdůrazňuje, že růst v roce 2020 byl s vysokou pravděpodobností uměle navýšen mimořádnými odměnami ve zdravotnictví a propouštěním hůře placených zaměstnanců v relativně vyšší míře.

Míra inflace v české ekonomice měřená indexem spotřebitelských cen v roce 2020 dle MFČR dosáhla 3,2 %, v roce 2021 je potom očekáváno její zpomalení na 2,5 %. S těmito daty v zásadě korespondují i data zveřejněná ČNB.

Závěrem lze konstatovat, že česká ekonomika navzdory propadu, který byl způsoben pandemií viru SARS-CoV-2, potažmo reakčními veřejnoprávními restrikcemi, může za předpokladu zlepšení epidemiologické situace vyhlížet opětovný růst zejména v druhé polovině roku 2021. Z tohoto pohledu tedy lze předpokládat zachování stávající vysoké poptávky na realitním trhu České republiky, což napomůže naplnění záměrů společností ze Skupiny Emitenta. Zároveň lze již nyní zhodnotit, že konkrétní ekonomický dopad pandemie na Skupinu byl dosud minimální, a to zejména díky dlouhodobým nájemním smlouvám a velkým kredibilním nájemcům typu Amazon, Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky nebo Vodafone. Někteří z menších nájemců sice požádali o období nájemních prázdnin, nicméně jednalo se o méně než 3 % celkového nájemního výnosu nemovitostního portfolia. Konkrétně se jednalo o sektor restaurátérství, který na budovách vlastněných Skupinou tvoří doplněk kancelářů a sektor cestovního ruchu, který byl nejtvrději zasažen během pandemie. Celková obsazenost nemovitostního portfolia však neklesla po 98 %.

Trh kancelářských prostor<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Následující část vychází z informací uvedených v Makroekonomické predikci České republiky publikované Ministerstvem financí ČR v dubnu 2021, Prognóze ČNB zveřejněné dne 6. 5. 2021 a Přeběžného odhadu HDP zveřejněného Českým statistickým úřadem dne 30. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>, <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/> a <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/i-predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2021>

<sup>5</sup> Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společnostmi Colliers International dostupných na <https://www.colliers.com/en-fr/research/2020-4q-office-market-report>, CBRE dostupných na

Kancelářský trh byl dle dostupných dat v průběhu roku 2020 v omezené míře negativně zasažen v důsledku pandemie viru SARS-CoV-2 a následných veřejnoprávních restrikcí. Pro Skupinu je z hlediska trhu kancelářských prostor významná zejména situace v Praze.

Celkový objem dokončené výstavby kancelářských prostor dosáhl v roce 2020 výše 150.500 m<sup>2</sup>, což je nejméně od roku 2016. Objem dokončené výstavby se však stále drží nad historickým desetiletým průměrem. Výstavba byla v roce 2020 udržena v nadprůměrné výši zejména díky druhému čtvrtletí, kdy bylo dokončeno 88.000 m<sup>2</sup> ploch. V následujících dvou letech je plánováno dokončení další výstavby v celkové výši 136.400 m<sup>2</sup>, přičemž na rok 2021 připadá 98.100 m<sup>2</sup> z tohoto objemu. Zároveň je vzhledem k pandemické situaci nutné kalkulovat s možným odkladem dokončení jednotlivých prostor, a tak v blízké budoucnosti nelze očekávat nabídku nových kancelářských prostor v objemech překračujících 100 tisíc m<sup>2</sup> ročně. Na konci roku 2020 činila celková nabídka kancelářských prostor v Praze 3.750.000 m<sup>2</sup>.

V roce 2020 činil hrubý objem uzavřených pronájmů v Praze 332.800 m<sup>2</sup>, což činilo meziroční pokles o 24 %. Čistý objem pronájmů pak dosáhl 167.300 m<sup>2</sup>, meziročně o 36 % méně. Čistá absorpce, která představuje čistou změnu v obsazení prostoru na daném trhu a představuje tedy reálné navýšení celkové poptávky se zohledněním nové výstavby, se udržela v pozitivních číslech a činila 75.200 m<sup>2</sup>. Jedná se o pokles tohoto ukazatele o 58 % oproti roku 2019 a nejnižší hodnotu od roku 2014.

V průběhu roku 2020 došlo k nárůstu neobsazenosti kancelářských prostor z 5,5 % na začátku roku na konečných 7 %, přičemž k tomuto nárůstu došlo v druhém a třetím čtvrtletí roku. V absolutní výši potom objem neobsazených prostor na konci roku 2020 činí 261.500 m<sup>2</sup>, což je nárůst o 60.500 m<sup>2</sup>. Tento nárůst je rovněž potvrzen již uvedeným převisem výše nově dokončené výstavby nad čistou absorpcí. V blízké budoucnosti je předpokládán jen velmi mírný nárůst neobsazenosti, přičemž prudší růst bude brzdit zejména nízký objem plánované výstavby. V souvislosti s neobsazeností je nutné zmínit rostoucí trend podnájmů kancelářských prostor, kdy se celkový objem plochy určené k podnájmům na konci roku 2020 vyšplhal na 71.700 m<sup>2</sup> a nadále se při zachování současného stavu na trhu v krátkodobém horizontu předpokládá mírný nárůst tohoto objemu. Objem těchto podnájmů činí přibližně 1,9 % tzv. „šedé“ míry neobsazenosti, kterou lze přičíst ke standardně uváděné neobsazenosti. Do určité míry lze říci, že rostoucí trend podnájmů je odrazem současné situace, kdy se projevuje zvýšená míra nejistoty a některé společnosti upřednostňují flexibilitu při zachování nákladové efektivity, a to i například za cenu toho, že prostory dočasně zcela nevyhovují jejich specifickým požadavkům.

Nejvyšší dosahované nájemné se v průběhu roku 2020 začalo dostávat pod tlak a během roku mírně klesalo, což ostatně platí pro celý region střední a východní Evropy. V centru města se na konci roku 2020 pohybovalo ve výši 22,00–22,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. V ostatních oblastech ke změnám průměrného nájemného nedocházelo, a tak na konci roku 2020 dosahovalo 15,50–17,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc v širším centru a 13,50–15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc ve vnějším městě. Tlak na snižování nájemného a rostoucí neobsazenost rovněž vyvolala zvýšenou míru výskytu a vyšší nájemních pobídek, které pronajímatelé používají jako motivaci nájemců k pronájmům. Jedná se ovšem o jev vztahující se zejména na objekty, které se potýkají se zvýšenou neobsazeností. Na trhu se setkáváme i s vyšší úrovní nájemného, než je výše uvedené, a to zejména u tzv. trofejních objektů. Jedná se zejména o projekty v centru města s výjimečnou architekturou nebo s unikátními technologickými řešeními, u nichž je malá neobsazenost a pronajímatelé hledají jen ty nejobtívnější nájemce.

Dalším regionem, kde Skupina již působí a plánuje dále investovat, je Brno. Bohužel ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nebyly k dispozici aktuální informace z tohoto trhu za rok 2020, jsou zde proto uvedena data za rok 2019 s tím, že nejsou předpokládány změny vymykající se povahou či rozsahem vývoji ekonomiky ČR a pražského trhu kanceláří tak, jak je uvedeno výše. V roce 2019 dosáhla hrubá realizovaná poptávka, včetně renegociací, v Brně celkem 81.100 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 40 %. Šlo o výrazný nárůst, který ukazuje rostoucí atraktivitu brněnského trhu. Nabídka kancelářských prostor v Brně tvořila v druhé polovině roku 2019 celkem 625.200 m<sup>2</sup>. V roce 2019 bylo dokončeno šest nových budov s celkovou plochou 51.900 m<sup>2</sup>. Ke konci roku 2019 pak bylo ve výstavbě dalších pět nemovitostí s celkovou plochou 49.600 m<sup>2</sup>, u nichž bylo předpokládáno dokončení v roce 2020. Míra neobsazenosti v Brně v průběhu roku 2019 nejprve narůstala, aby se v druhém pololetí vrátila k mírnému poklesu. I tak byla na konci roku na úrovni 10,3 %, což je meziročně o 0,7 procentního bodu více, avšak o 1,4 procentního bodu méně než v prvním pololetí. Vzhledem k objemu výstavby a uvolňování prostor po relokacích lze očekávat stagnaci, popřípadě mírný nárůst míry neobsazenosti v Brně. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně v průběhu roku 2019 vzrostlo na 15,00–16,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Meziročně je to poměrně výrazný nárůst, způsobený zejména relativním nedostatkem nejmodernějších kanceláří a dokončováním těch nejmodernějších kanceláří v blízkosti centra města. I přestože zůstávají nájmy v Brně výrazně nižší než v centru Prahy, začínají se pomalu blížit nájům ve vnitřní části a na okrajích hlavního města.

Firmy v Brně mohou těžit zejména z faktu, že jako univerzitní město se Brno stává velice kosmopolitní a je nyní schopno přilákat i mezinárodní pracovníky, zejména pak z řad těch, kteří ve městě dříve studovali.

#### Trh maloobchodních prostor<sup>6</sup>

V rámci sledovaných realitních trhů byl v roce 2020 trh maloobchodních prostor zasažen nejvíce, což logicky vyplývá z charakteru veřejnoprávních opatření přijatých v rámci boje proti pandemii viru SARS-CoV-2. Celý rok se tak nese ve znamení výrazných výkyvů a celkového poklesu návštěvnosti a tržeb kamenných obchodů. Rovněž je nutné zmínit posun v nákupních návycích spotřebitelů, když segment e-commerce<sup>7</sup> zaznamenal v období leden–listopad 2020 nárůst o 27,5 %, byť je příliš brzy hodnotit, zda se jedná pouze o dočasnou situaci vynucenou změnu či o trend.

Nastalá situace se již projevila ročním poklesem nájemného v nákupních centrech o 3,3 % na 145 EUR/m2/měsíc a u nejlukrativnějších ploch na tzv. high streets (nejprestižnějších adresách velkých měst) o 2,1 % na 230 EUR/m2/měsíc. Zatímco u maloobchodu v nákupních centrech a mimo high streets metropole se v případě zrušení očekává velmi rychlé zotavení, na nejlukrativnějších plochách v Praze je situace odlišná. Tyto maloobchody bývají silně závislé na tržbách od zahraničních turistů, přičemž rychlé tempo zotavení turistického ruchu obecně nelze předpokládat. To bude v těchto lokalitách vytvářet tlak na další snižování nájemného a výhodné nájemní pobídky.

#### Trh průmyslových a logistických nemovitostí<sup>8</sup>

Tento trh se během roku 2020 ukázal jako vysoce rezistentní dopadům pandemie SARS-CoV-2, když hrubý objem uzavřených pronájmů celkově činil 1.525.000 m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o 15 % oproti roku 2019. Podíl renegociací na tomto objemu se pohybuje ve výši 47 %, což se pohybuje v mantinelech současného trendu, kdy společnosti vzhledem ke stále ještě velmi nízké nezaměstnanosti nechtějí riskovat případné provozní problémy způsobené nedostatkem zaměstnanců v nové lokalitě.

Dalším důvodem vysokého podílu renegociací je relativně nízká neobsazenost. Ta se sice během prvních dvou čtvrtletí roku 2020 zvýšila, avšak následně se vrátila přibližně na hodnoty z konce roku 2019 ve výši 4,2 %. Absolutní výše objemu neobsazených prostor činila 481.500 m<sup>2</sup>, přičemž 11 objektů nabízelo plochu nad 10.000 m<sup>2</sup>.

Ceny pronájmů zůstávaly po celý rok 2020 stabilní; prostory v Praze a Brně byly pronajímány za 4,50 – 4,85 EUR/m2/měsíc a prostory v dalších atraktivních regionech u Ostravy, Plzně a Ústí nad Labem za 4,00 – 4,35 EUR/m2/měsíc. Nájemní pobídky v tomto segmentu již nejsou samozřejmost, ale liší se individuálně dle lokality, délky trvání a rozsahu nájemní smlouvy a bonity nájemníka.

Přírůstek objemu průmyslových a logistických nemovitostí za rok 2020 činil 693.500 m<sup>2</sup>, čímž se celkový objem dostal na 9.090.000 m<sup>2</sup> plochy. Na konci roku 2020 bylo ve výstavbě 447.800 m<sup>2</sup>, přičemž více než polovina těchto prostor byla již předpronajata.

#### Trh rezidenčních nemovitostí

V roce 2020 pokračoval navzdory pandemii SARS-CoV-2 na tomto trhu trend zdražování, což mělo několik příčin. Jedním z nich je zcela jistě zrušení daně z převodu nemovitosti, což fakticky zlevnilo nemovitosti pro nakupující o 4 %, čímž došlo ke zvýšení poptávky. Dalším faktorem byla politika ČNB, kdy základní úroková sazba klesla na 0,25 % a do určité míry byla uvolněna pravidla přidělování úvěrů, díky čemuž se staly hypotéky dostupnějšími. Rovněž zmiňme nejdůležitější faktory na straně nabídky: pomalé povolování staveb a rostoucí ceny stavebních prací a pozemků.

Pandemie viru SARS-CoV-2 měla nezanedbatelný vliv na výši nájemného v Praze, kdy se při absenci turistů objevila na trhu řada nemovitostí za nižší než tržní nájemné<sup>9</sup>. Toto mělo za následek propad průměrného nájemného v Praze v průměru o 10 %, v centru města pak až 25 %.

### 4.3 Organizační struktura Skupiny

Skutečným vlastníkem Emitenta a dalších společností patřících do Skupiny je pan Radek Stacha.

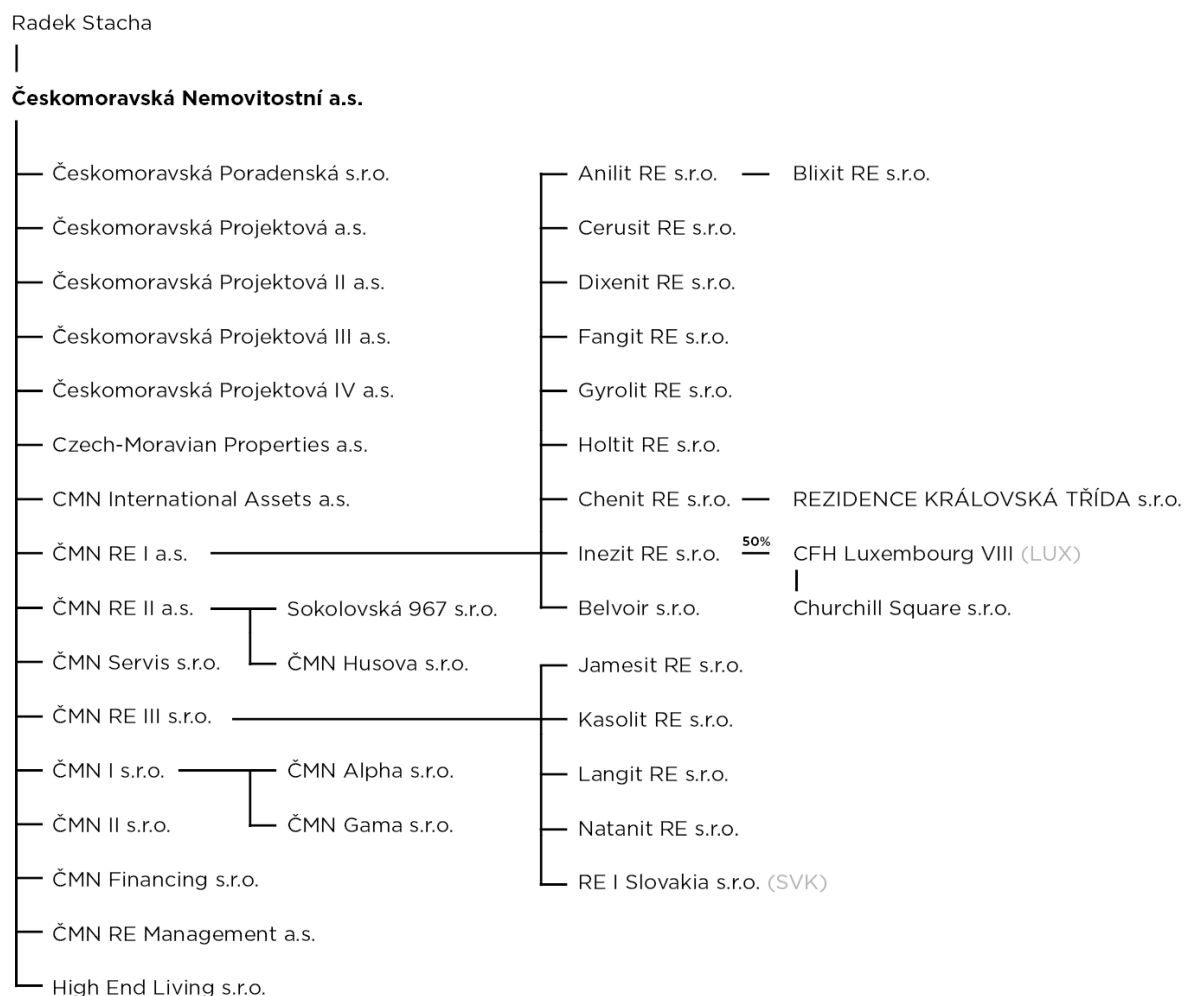
<sup>6</sup> Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací zveřejněných společnostmi CBRE dostupných na <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports/Czech-Republic-Retail-MarketView-Q4-2020> a Cushman & Wakefield dostupných na <https://www.retailguide.cz/retail-marketbeat-q4-2020>.

<sup>7</sup> Nakupování konečných spotřebitelů po internetu.

<sup>8</sup> Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společnostmi Colliers International dostupných na [https://www.colliers.com/en-cz/research/q4\\_2020\\_industrial-market-overview](https://www.colliers.com/en-cz/research/q4_2020_industrial-market-overview) a CBRE dostupných na <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports/Czech-Republic-Big-Box-Industrial-MarketView-Q4-2020>.

<sup>9</sup> Jednalo se zpravidla o nemovitosti běžně pronajímané přes online zprostředkovatele typu Airbnb, Booking.com, atd.

Níže uvedený diagram znázorňuje vztahy ovládání ve Skupině. Veškeré vztahy ovládání ve Skupině jsou založeny na vlastnictví akcií nebo podílů, přičemž pokud není uvedeno jinak, představují níže uvedené podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech představované akciemi nebo podíly vždy 100 %.



Vzhledem k tomu, že výtěžek Emisí dluhopisů bude použit na poskytnutí financování jednotlivým společnostem ve Skupině za účelem realizace jejich činnosti, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na hospodářských výsledcích a platební schopnosti společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne finanční prostředky formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku.

Kromě výše uvedeného není Emitent jakkoli závislý na jiných subjektech ze Skupiny.

#### 4.4 Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dle svého nejlepšího vědomí neevduje:

- (a) jakékoli významné negativní změny svých vyhlídek, a to od data své poslední zveřejněné auditované mezitímní účetní závěrky za období od 4.6.2021 do 30.6.2021, s výjimkou případných negativních změn vyhlídek Emitenta způsobených pandemií viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávními opatřeními přijatými v souvislosti s ní, které není Emitent schopen k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu blíže určit nebo kvantifikovat, kromě negativní změny vyhlídek spočívající ve (i) snížení zájmu o Dluhopisy na příslušném trhu, kdy Emitent může v situaci aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu jen složitě v Doplněných dluhopisového programu stanovit podmínky konkrétních Emisí dluhopisů tak, aby byly Dluhopisy dostatečně atraktivními pro potenciální investory, a zároveň bylo jejich vydání pro Emitenta a Skupinu ekonomicky výhodné, a (ii) eventuálním významném propadu makroekonomických faktorů v České republice, zejména HDP, vedoucím případně až k významnému poklesu zájmu investorů o nemovitostní projekty typově shodné s projekty, které realizuje

Skupina. Pokud bude mít takové snížení zájmu investorů dopad na společnosti ze Skupiny, které budou příjemci financování od Emitenta, může dojít k jejich neschopnosti dostát svým závazkům vůči Emitentovi a tedy ke zhoršení hospodářské situace Emitenta; a

- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu; Emitent v této souvislosti prohlašuje, že dle analýz Skupiny aktuálních k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nebyla Skupina významně zasažena pandemií viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávními opatřeními přijatými v souvislosti s ní, ale naopak průběžně jedná o uzavření dalších nájemních smluv se svými klienty.

#### 4.5 *Prognózy nebo odhady zisku*

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

## 5. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem, včetně jeho případných dodatků, a Konečnými podmínkami příslušné Emise dluhopisů, jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole 5. „*Rizikové faktory*“ předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků), by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž ta, která Emitent považuje za nejvýznamnější, jsou uvedena níže v této kapitole 5. „*Rizikové faktory*“. Uvedené rizikové faktory jsou v každé samostatné kategorii (tj. kategorii Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta, kategorií Rizikové faktory související s pandemií viru SARS-CoV-2 atd.) řazeny sestupně dle významu. Následující popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo podmínek uvedených v tomto Základním prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením.

Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, jeho případných dodatcích a Konečných podmínkách pro příslušné Emise dluhopisů, jako celku, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

### 5.1 *Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině*

#### Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta

##### (a) *Riziko nově založené společnosti*

Emitent je nově založenou společností, která vznikla 4.6.2021. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezačal vykonávat žádnou podnikatelskou činnost, kromě činnosti směřující k přípravě a realizaci Dluhopisového programu. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádnými historickými finančními výkazy Emitenta. Dosavadní činnost Emitenta a její výsledky tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemohou potenciálním investorům do Dluhopisů sloužit jako komplexní zdroj informací pro účely posouzení, zda Emitentův business plán povede k zajištění dostatku prostředků k uhrazení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů. Emitentův business plán se přitom může ukázat jako nedostatečně výdělečný, což může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

##### (b) *Riziko neznalosti konkrétních příjemců financování a realizovaných projektů*

Budoucí činnost Emitenta bude spočívat zejména v poskytování financování společností v rámci Skupiny formou úvěrů, zápůjček či podobných závazků, a to z prostředků získaných Emisemi dluhopisů. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neurčil, které společnosti ve Skupině budou příjemci takového financování. Emitent dále k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neurčil, k úhradě jakých provozních výdajů a/nebo realizaci jakých projektů budou získané prostředky využity. Nelze tak předem odhadovat, nakolik budou takové projekty úspěšné. Případné snížení finanční výkonnosti společností ve Skupině, které budou příjemci financování od Emitenta, může vést ke snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

##### (c) *Závislost Emitenta na podnikání společností ve Skupině*

Emitent plánuje finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů využít k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku společností ve Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté získané prostředky použije pro financování svých provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů úvěrované společnosti ve Skupině vůči Emitentovi je poté částečně závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ve Skupině. Důsledkem popsané činnosti Emitenta je nepřímé vystavení Emitenta rizikům podnikání společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů, přičemž pokud taková společnost ve Skupině přijímající financování od Emitenta nebude schopna toto financování splácet, nemusí mít Emitent dostatek prostředků k úhradě svých dluhů z Dluhopisů. K 31.12.2020 operovala Skupina s celkovým zadlužením na úrovni 4,9 mld. Kč (85 % konsolidované bilanční sumy). Výše likvidních prostředků ke stejnému datu přesahovala 400 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině působí na reálním trhu, působí na ně zejména rizika spojená právě s reálním trhem, zejména českým trhem s komerčními nemovitostmi, tj. kancelářskými prostory, maloobchodními prostory a skladovými prostory. Uvedený trh je vysoce konkurenčním trhem, na kterém působí řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.



*(d) Střet zájmů*

Emitent i veškeré společnosti ve Skupině budou mít stejného skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to pana Radka Stachu, který bude s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech Emitenta a většiny společností ve Skupině. V situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů společností ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachu, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s pandemií viru SARS-CoV-2*(e) Dopady pandemie viru SARS-CoV-2 a souvisejících veřejnoprávních opatření na činnost Skupiny*

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu má celosvětová pandemie viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávní opatření přijatá v souvislosti s ní významný vliv na veškerou nemovitostní činnost v České republice. Ačkoli Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zatím v této souvislosti zásadní dopady na svou činnost nezaznamenala a ani je dle svých interních analýz neočekává, je možné, že v důsledku pandemie viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávních opatření přijatých v souvislosti s ní dojde k nepříznivému dopadu na činnost společností Skupiny, zejména v podobě neschopnosti nájemců hradit nájemné, ztížení hledání vhodných nájemců pro nemovitosti, předčasného ukončování nájemních smluv atp. V případě, že takový dopad se bude týkat také společností Skupiny, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(f) Zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnosti Skupiny<sup>10</sup>*

Trh, na kterém Skupina působí, resp. trhy na kterých se Emitent chystá působit, jsou významně ovlivněny makroekonomickými faktory. V průběhu pandemie došlo dle předběžného odhadu Českého statistického úřadu za rok 2020 k poklesu HDP o 5,6 %, přičemž HDP v prvním čtvrtletí roku 2021 vzrostl o 0,3 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Výhled pro rok 2021 naznačuje růst HDP o 1,2 až 3,1 %. K poklesu během pandemie došlo i v rámci zaměstnanosti, která ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 meziročně klesla o 1,6 %. Výhled pro rok 2021 očekává nezaměstnanost na úrovni 3,6 %. Nicméně k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není možné přesně odhadnout, jak významný bude z dlouhodobého hlediska další dopad veřejnoprávních opatření přijatých v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2 na tyto makroekonomické faktory. V krajním případě může dojít k prudkému poklesu zájmu investorů o nemovitostní projekty typově shodné s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, případně k neschopnosti obchodních partnerů společností ze Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat Emitenta, případně společností ze Skupiny, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí*(g) Riziko plateb nájemného*

Významná část podnikání Skupiny je závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy v podnikání společností ze Skupiny závisí do značné míry na době zbývajících do vypršení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči společností ze Skupiny, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost příslušných společností ze Skupiny splatit své závazky vůči Emitentovi z financování, které Emitent těmto společností případně poskytne. Může tak dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. K 31.3.2021 eviduje Skupina nájemné po splatnosti v částce nižší než 1 % celkových ročních nájemních výnosů.

*(h) Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce pro nemovitost*

Společnosti ze Skupiny, které budou příjemci financování od Emitenta, hodlají vyvíjet činnost zejména v oblasti

<sup>10</sup> Údaje uvedené v následujícím textu vychází z informací uvedených v Makroekonomické predikci České republiky publikované Ministerstvem financí ČR v dubnu 2021, Prognóze ČNB zveřejněné dne 6. 5. 2021 a Předběžného odhadu HDP zveřejněného Českým statistickým úřadem dne 30. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>, <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/> a <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2021>

pronájmu prostor umístěných v jimi vlastněných nemovitostech. S touto činností je spojeno zejména riziko spočívající v případném poklesu poptávky po prostorách v nemovitostech společností ze Skupiny. V případě dlouhodobého výpadku poptávky, který nebude zhojen dostatečnými ochrannými opatřeními (diverzifikace termínu ukončení doby trvání nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou, hledání nájemců z různých odvětví s jinými rozhodujícími ekonomickými faktory atp.), se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností ze Skupiny. Výše uvedené riziko může ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. Aktuální míra neobsazenosti prostor v rámci nemovitostí spravovaných Skupinou je pod 2 %.

(i) *Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců*

Nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. V případě předčasného ukončení smlouvy ze strany většího množství nájemců by tento stav mohl mít podstatný dopad na hospodářské výsledky společností ze Skupiny. Toto riziko je materiální zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že společnosti ze Skupiny (jako pronajímatel) nebudou v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopny okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. V takovém případě může dojít ke zhoršení jejich finanční výkonnosti a v konečném důsledku až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. Riziko je ze strany společností ze Skupiny řízeno zejména variabilitou expirací nájemních smluv, resp. variabilitou možností předčasného ukončení nájmu, kdy je minimalizována koncentrace konce nájemních smluv v jednom období. Riziko ukončení nájemní smlouvy z důvodu neplnění ze strany nájemce je zároveň minimalizováno skutečností, že společnosti ze Skupiny nemovitosti pronajímají renomovaným a vysoce bonitním nájemcům, jako např. Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra ČR, Amazon, Vodafone, Deloitte, Fortuna. Nájemné od výše uvedených nájemců přesahuje 60 % celkového příjmů z nájemného.

(j) *Riziko související s umístěním nemovitostí*

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud společnost ve Skupině, která bude příjemcem financování od Emitenta, správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci dané společnosti ve Skupině a případně také její schopnost splácet závazky vůči Emitentovi. Detail, co do charakteru nemovitostí a jejich umístění, je popsán v kapitole 4.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny.“ Co se týče nemovitostí aktuálně spravovaných Skupinou, je aktuální míra neobsazenosti prostor pod 2 %. Toto riziko tak může ve svém výsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(k) *Riziko pohybu cen nemovitostí*

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude každá společnost ve Skupině, která je příjemcem financování od Emitenta a která vlastní nemovitost, podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitostí v portfoliu společností ve Skupině, oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek dané společnosti ve Skupině. V konečném důsledku může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(l) *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 ve vlastnictví příslušných společností ze Skupiny, které jsou příjemci financování od Emitenta. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně), v důsledku čehož mohou příslušné společnosti vzniknout neočekávané výdaje na odstranění vzniklých škod. Společnosti ze Skupiny minimalizují, resp. budou minimalizovat, toto riziko diverzifikací portfolia svých nemovitostí a využitím vhodného pojištění na všech nemovitostech vlastněných Skupinou v rozsahu a s pojistnými limity požadovanými financujícími bankami ve vztahu ke specifikům konkrétního projektu, vždy nicméně alespoň v rozsahu pojištění škody na nemovitosti, pojištění přerušení provozu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám. Navzdory opatřením přijímaným ve Skupině při uzavírání pojistných smluv však nelze vyloučit odmítavý postoj pojišťovny při likvidaci konkrétní pojistné události, kdy v takovém případě může dojít k velmi zásadnímu vlivu na hospodářské výsledky Emitenta, resp. dané společnosti ze Skupiny, která je vlastníkem příslušné nemovitosti. V konečném důsledku může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(m) *Riziko konkurence*

Společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže ve vysoce 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 společnosti ve Skupině, které jsou příjemci financování od Emitenta, nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině, čímž může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

## 5.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

### (a) Závislost Ručitele na podnikání společností ve Skupině

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel je holdingovou společností zajišťující realitní holding zaměřený na komerční budovy (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou tak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, tj. rizika vztahující se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 5.1 „Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině“ tohoto Základního prospektu, představují reálné riziko pro Ručitele, a to ve vztahu ke všem společnostem ze Skupiny. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Současně mohou tato rizika zhoršit platební schopnost jak Emitenta (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta), tak Ručitele, tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

### (b) Riziko dalšího dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování. Ručitel dále není omezen v poskytování dalšího ručení či jiného zajištění ostatním přízněným a/nebo třetím osobám. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení ani jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře, než kdyby ke vzniku takového závazku na straně Ručitele nedošlo. S růstem objemu dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení. Ručitel k dnešnímu dni poskytl ručení jiné společnosti ze Skupiny, přičemž toto ručení je blíže popsáno v podkapitole 13.9 „Významné smlouvy“ tohoto Základního prospektu. Ručitel ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje následující dluhové financování. Vnitropodniková půjčka na základě dohody o postoupení ze dne 30. 4. 2021 ve výši 279 754 tis. Kč s věřitelem ČMN Financing s.r.o., která je taktéž blíže popsána v podkapitole 13.9 „Významné smlouvy“ tohoto Základního prospektu. Závazek z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 22 450 tis. Kč na základě dohody o převodu práv a povinností z dluhopisů ze dne 18. 4. 2019 uzavřené mezi Ručitelem a společností ČMN Beta s.r.o. Skupina k 31.12.2020 operovala s celkovým zadlužením na úrovni 4,9 mld. Kč (85 % konsolidované bilanční sumy). Z více než 90 % se jedná o závazky dlouhodobé. Současně výše likvidních prostředků ke stejnému datu přesahovala 400 mil. Kč.

### (c) Změna struktury Ručitele

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům nijak omezen ohledně své případné fúze, rozdělení, změny právní formy, změny své akcionářské struktury atp. Každá z těchto událostí přitom může vést k tomu, že se sníží množství aktiv generujících příjmy Ručitele, případně že dojde k negativní změně významně ovlivňující hospodářské výsledky Ručitele. Takto negativní změny mohou vést až k neschopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

## 5.3 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

### Rizikové faktory týkající se Dluhopisů jakožto dluhových cenných papírů

#### (a) Riziko nesplacení

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet úrokové výnosy Dluhopisů, splatit jejich jmenovitou hodnotu nebo uhradit jinou platbu vyplývající z Dluhopisů. Ekonomická hodnota Dluhopisů tak může být pro Vlastníky dluhopisů nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být i nulová. Schopnost Emitenta splatit úrokové výnosy Dluhopisů, jejich jmenovitou hodnotu nebo uhradit jinou platbu vyplývající z Dluhopisů závisí především na výkonnosti a hospodaření společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne financování

z prostředků získaných z Emisí dluhopisů. V případě, že by tato výkonnost společností ve Skupině byla nižší oproti očekáváním Emitenta, mohla by tato skutečnost ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(b) Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů*

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů z 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. Oproti těmto finančním produktům tak není Vlastníkům dluhopisů poskytnuta jistota, že jejich pohledávky z Dluhopisů budou uspokojeny.

Rizikové faktory týkající se podmínek Dluhopisů

*(c) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu atd.) Emitenta může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(d) Riziko předčasného splacení Dluhopisů*

Nebude-li takové právo Emitenta vyloučeno v Doplnku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v takovém oznámení o předčasném splacení. Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise dluhopisů před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení Dluhopisů.

*(e) Riziko likvidity*

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému. V případě Dluhopisů, které nejsou obchodovány na žádném veřejném trhu či v obchodním systému, může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

*(f) Měnové riziko*

Dluhopisy mohou být vydávány v CZK, případně v EUR či jiné měně. Držitel Dluhopisu, pro nějž není měna Dluhopisů měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný úrokový výnos Dluhopisů, vyšší jmenovité hodnoty Dluhopisů při jejich splacení nebo vyšší jiné platby vyplývající z Dluhopisů. Změna v kurzu měny Dluhopisů vůči příslušné měně vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty úrokových výnosů Dluhopisů, jejich jmenovité hodnoty nebo jiné platby vyplývající z Dluhopisů vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz měny Dluhopisů vůči příslušné měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota měny Dluhopisů), sníží se i cena Dluhopisu a plateb z Dluhopisů vyjádřených v příslušné měně.

*(g) Riziko inflace*

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že na Dluhopisy se nevztahuje žádná protiinflační doložka. Reálná hodnota investice do Dluhopisů tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Míra inflace v české ekonomice by v roce 2021 podle Makroekonomické predikce ČR z dubna 2021 měla zvolnit na 2,5 %, oproti průměrné hodnotě 3,2 % v roce 2020,<sup>11</sup> přičemž predikce ČNB aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu

<sup>11</sup> Dostupné na webu <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>.

předpovídá meziroční celkovou inflaci v horizontu 4. čtvrtletí 2021 na mírně vyšší úrovni 3,07 %.<sup>12</sup> Pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

#### Rizikové faktory týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného

##### (h) *Neexistence aplikační praxe*

Realizace zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud nárokována před českými soudy. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud rozhodující o žalobě Vlastníka dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z ručitelského prohlášení Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“), bude ručení považovat za řádně sjednané, případně v jakém rozsahu. V této souvislosti je třeba zejména upozornit, že konkrétně přijetí Ručitele Vlastníky dluhopisů ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 Občanského zákoníku je u dluhopisů v ručitelských prohlášeních vztahováno k okamžiku koupě dluhopisů, přičemž tato zavedená tržní praxe, použitá také v článku 2.2 Ručitelského prohlášení, nemusí být příslušným soudem přijímána za platnou a účinnou. Pokud by bylo Ručitelské prohlášení, byť částečně, shledáno za neplatné a/nebo neúčinné, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

##### (i) *Omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení*

Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 3.000.000.000,- Kč (*slovy: tři miliardy korun českých*) a datem vzniku zajištěných dluhů do posledního dne trvání Dluhopisového programu. Bude-li hodnota zajištěných pohledávek Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti Vlastníků dluhopisů. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem uhrazeny.

##### (j) *Riziko neplnění*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení. Ručitel je holdingovou společností zajišťující realitní holding zaměřený na komerční budovy (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, přičemž společnosti ze Skupiny jsou povinny průběžně splácet i jiné zdroje externího financování než prostředky získané z Emisí dluhopisů. Pokud hospodářské výsledky společností ze Skupiny nebudou dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení (přičemž některá související nejvýznamnější rizika jsou uvedena výše v této kapitole 5. „*Rizikové faktory*“), nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

##### (k) *Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení*

Ručení Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založeno Ručitelským prohlášením. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), přitom stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinné vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Převzetím ručení podle Ručitelského prohlášení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou osobou, se kterou tvoří Ručitel konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Ručitelského prohlášení, neboť výtěžek z Emisí dluhopisů je určen na poskytnutí financování společností ze Skupiny, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení vedeného proti Ručiteli jako dlužníkovi může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručitelského prohlášení. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že ručení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými ručením Ručitele a plnění z již poskytnutého ručení by s velkou pravděpodobností muselo být vráceno do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele.

Dle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné.

<sup>12</sup> Prognóza ČNB zveřejněná 6. 5. 2021 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

Relativní neúčinnost zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Ručitelského prohlášení.

*(l) Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání*

Poskytnutí ručení v souvislosti s Emisemi dluhopisů může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního zajištění, dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové zajištění by nebylo možné vykonat.

Rizikové faktory týkající se finančního trhu relevantního pro Dluhopisy

*(m) Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů*

Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem na trhu a naopak. Držitele Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

*(n) Riziko spojené s diskontovaným Dluhopisem*

Obdobně jako v případě Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou jsou Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu vystaveny riziku poklesu jejich tržní ceny v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Výnos Dluhopisu na bázi diskontu je předem dán rozdílem mezi jmenovitou hodnotou takového Dluhopisu a jeho emisním kurzem, zatímco tržní úrokové sazby se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění také tržní cena Dluhopisu na bázi diskontu, ale v opačném směru. Porostou-li tržní úrokové sazby, tržní cena Dluhopisů na bázi diskontu bude klesat a naopak. Ceny dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u fixně úročených dluhopisů se stejnou splatností.

## 6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s celkovou dobou trvání dluhopisového programu 10 let ode dne schválení tohoto dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 26.7.2021 (dále jen „**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362 (dále jen „**Emitent**“). 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 (dále jen „**Emise dluhopisů**“), který bude v případě veřejné nabídky Emise dluhopisů součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Dluhopisový program je součástí základního prospektu ve formě unijního prospektu pro růst Emitenta, schváleném rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2021/079307/570, S-Sp-2021/00066/CNB/572 ze dne 29.7.2021, které nabylo právní moci dne 31.7.2021 (dále jen „**Základní prospekt**“). Při schvalování Základního prospektu ČNB byl Základní prospekt ze strany ČNB posouzen pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a jeho schválením ČNB negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy, jmenovitou hodnotu nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů.

ČNB vykonává dohled nad Emisemi dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku Dluhopisů jakožto cenných papírů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou Emisi dluhopisů upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. Emisní podmínky každé Emise dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplňku dluhopisového programu.

Příslušný Doplňek dluhopisového programu může (i) upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů uplatní, a/nebo (ii) dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů (nebude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a datum konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dluhopisů.

Dluhopisům každé Emise dluhopisů bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 (v souladu s článkem 1.2.1 těchto Emisních podmínek dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přiděleném kódu ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek nebo nebude-li uvedeno jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, pak bude činností administrátora spojené s výplatami veškerých plateb Emitentem dle těchto Emisních podmínek a příslušného Doplňku dluhopisového programu zajišťovat pro Emitenta společnost Colosseum, a.s., IČO: 25133454, se sídlem Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4754 (dále jen „**Colosseum**“), a to na základě a za podmínek smlouvy s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Colosseum pro každou Emisi dluhopisů (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Emitent může pověřit výkonem služeb administrátora jinou nebo další osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, a to pro kteroukoli Emisi dluhopisů a na základě Smlouvy s administrátorem (Colosseum nebo taková jiná osoba dále jen „**Administrátor**“). V případě, že kdykoli v době trvání individuální Emise dluhopisů bude pozice Administrátora pro takovou Emisi dluhopisů neobsazena, bude činnost Administrátora pro takovou Emisi dluhopisů vykonávat Emitent sám, tj. veškerá právní a jiná jednání, která mají být dle Emisních podmínek nebo Konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů činěna Administrátorem nebo vůči němu, budou činěna Emitentem nebo vůči němu, a Určenou provozovnou (jak je tento pojem definován v článku 10.1.1 těchto Emisních podmínek) bude sídlo Emitenta uvedené v příslušné době v obchodním rejstříku, ledaže bude stanoveno jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, nebo pokud Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek jinou adresu Určené provozovny. Stejnopis Smlouvy s administrátorem (pokud bude pro příslušnou Emisi dluhopisů uzavřena) bude k dispozici

k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 1.2.1 těchto Emisních podmínek) příslušné Emise dluhopisů v pracovní dny od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně a po předchozí domluvě také v sídle Emitenta.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek nebo nebude-li uvedeno jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, pak bude činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům pro Emitenta vykonávat Colosseum, a to na základě příslušné Smlouvy s administrátorem. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů v souvislosti s Dluhopisy jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, a to pro kteroukoli Emisi dluhopisů (Colosseum nebo taková jiná osoba dále jen „**Agent pro výpočty**“). V případě, že kdykoli v době trvání individuální Emise dluhopisů bude pozice Agent pro výpočty pro takovou Emisi dluhopisů neobsazena, bude činnost Agent pro výpočty pro takovou Emisi dluhopisů vykonávat Emitent sám, tj. veškerá právní a jiná jednání, která mají být dle Emisních podmínek nebo příslušného Doplňku dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů činěna Agentem pro výpočty nebo vůči němu, budou činěna Emitentem nebo vůči němu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.3.2 těchto Emisních podmínek nebo nebude-li uvedeno jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, pak bude činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů jako manažer Emise dluhopisů zajišťovat Colosseum. Emitent může pověřit výkonem služeb manažera jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, a to pro kteroukoli Emisi dluhopisů (Colosseum nebo taková jiná osoba dále jen „**Manažer**“). V případě, že kdykoli v době trvání individuální Emise dluhopisů bude pozice Manažera pro takovou Emisi dluhopisů neobsazena, bude činnost Manažera pro takovou Emisi dluhopisů vykonávat Emitent sám, tj. veškerá právní a jiná jednání, která mají být dle Emisních podmínek nebo příslušného Doplňku dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů činěna Manažerem nebo vůči němu, budou činěna Emitentem nebo vůči němu.

## 1 Obecná charakteristika Dluhopisů

### 1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

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

V příslušném Doplňku dluhopisového programu bude dále stanovena jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu příslušné Emise dluhopisů, celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní) Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, měna, v níž jsou Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů denominovány, a další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jak je uvedeno v těchto Emisních podmínkách.

Minimální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů vydaných v rámci jedné Emise dluhopisů je nominální hodnota jednoho Dluhopisu dané Emise dluhopisů a současně celková jmenovitá hodnota všech dosud nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí v žádném okamžiku překročit částku 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*) (resp. Ekvivalent této částky v jiných měnách).

Všechny Dluhopisy budou dluhopisy ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech vydanými soukromoprávní obchodní společností (korporátními dluhopisy).

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

### 1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

#### 1.2.1 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem zaknihovaného Dluhopisu 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 (společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoliv její právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen „**Centrální depozitář**“) (dále jen „**Vlastník zaknihovaných dluhopisů**“).



Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka 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 zaknihovaných Dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k takovým zaknihovaným Dluhopisům neprodleně informovat Administrátora, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

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 (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na příslušný účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky zaknihovaných dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, která je jako vlastník Dluhopisu uvedena v seznamu vlastníků listinných Dluhopisů vedeném Administrátorem (dále jen „**Seznam vlastníků listinných dluhopisů**“ a „**Vlastník listinných dluhopisů**“, Vlastník listinných dluhopisů společně s Vlastníkem zaknihovaných dluhopisů dále jen „**Vlastník dluhopisů**“). K účinnosti převodu listinného Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení listinného Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem takového listinného Dluhopisu, Administrátorovi. Administrátor povede seznam Vlastníků listinných dluhopisů, budou-li Dluhopisy dané Emise dluhopisů vydány v listinné podobě. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Administrátorovi nestanoví jinak, budou Emitent a 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 listinných dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů, jsou povinny tuto skutečnost a titul nabytí vlastnictví k listinným Dluhopisům neprodleně oznámit Administrátorovi, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

### 1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2. těchto Emisních podmínek převody zaknihovaných Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina (jak je tento pojem definován v článku 6.3.1. těchto Emisních podmínek).

### 1.3 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání kupónů jako samostatných cenných papírů se vylučuje.

### 1.4 Některé povinnosti Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu a poměrný úrokový výnos Dluhopisu příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy Dluhopisu (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou ode Dne splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále jen „**Diskontovaná hodnota**“), v případě předčasné splatnosti Dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), to vše v souladu s těmito Emisními podmínkami, ve znění příslušného Doplňku dluhopisového programu, a použitelnými ustanoveními aplikovatelných právních předpisů, zejména Zákona o dluhopisech.

„**Diskontní sazba**“ znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplňku dluhopisového programu Emise dluhopisů s výnosem na bázi diskontu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu ode Dne splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochybností platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou ČNB nebo jiného finančního centra. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

### 1.5 Nedovolené financování a finanční závazky

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

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

### 1.6 Rating

Rating Emitenta ani Dluhopisů kterékoli Emise dluhopisů nebyl k datu vyhotovení Základního prospektu proveden. Bude-li ve vztahu k jakékoliv Emisi dluhopisů rating proveden, bude tato skutečnost společně se stručným vysvětlením významu hodnocení (ratingu), pokud jej již poskytovatel hodnocení dříve zveřejnil, uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

## 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 (jak jsou tyto pojmy definovány níže v tomto článku 2.1) budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může Emitent zbylé Dluhopisy z této Emise dluhopisů vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů či případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 2.1), 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 celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud příslušný Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Maximální možné navýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bude uvedeno v příslušném Doplňku dluhopisového programu. 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 celkové předpokládané jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů (leďaže toto právo Emitenta vyloučí příslušný Doplňek dluhopisového programu), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů je Emitent povinen oznámit způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, a to jak v rámci Lhůty pro upisování emise dluhopisů, tak v rámci Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů.

Lhůta pro upisování emise dluhopisů nebo případná Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 6.3.1 těchto Emisních podmínek) dané Emise dluhopisů.

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, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

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

## 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů vydaných po Datu emise bude rovněž uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu, popř. bude:

- (a) v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, a
- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním Diskontní sazby, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány,

přičemž aktuální emisní kurz bude pravidelně uveřejňován způsobem uvedeným v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

## 2.3 Způsob a místo úpisu či koupě Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo úhrady emisního kurzu

Způsob a místo úpisu či koupě Dluhopisů každé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaných či koupených Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

## 3 Status

### 3.1 Status

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí dluhopisů a veškeré Emitentovy peněžité závazky z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné (*pari passu*) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (resp. zajištěným obdobným způsobem) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3.2 Ručitelské prohlášení

Ručitelské prohlášení, které zakládá ručení společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261, za splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů, je uvedeno v kapitole 11. „Ručitelské prohlášení“ Základního prospektu.

## 4 Výnosy 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 narůstat od prvního (1.) dne každého Výnosového období (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 4.1) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v Doplňku dluhopisového programu. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k datům uvedeným v příslušném Doplňku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „Den výplaty úroků“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů, bude-li pozice Administrátora obsazena. Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.

„Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den

vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 4.4 těchto Emisních podmínek) příslušné Emise dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoliv Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

#### 4.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu jakékoli částky odpovídající úrokovému výnosu (včetně výpočtu Diskontované hodnoty) z Dluhopisů za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

#### 4.3 Stanovení úrokového výnosu u Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 těchto Emisních podmínek.

#### 4.4 Konec úročení Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem v rámci individuální Emise dluhopisů přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než deset (10) Pracovních dní (jak jen tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek) (dále jen „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty na takových Dluhopisech s pevným úrokovým výnosem nabíhat úrok z prodlení při úrokové sazbě stanovené zákonem, resp. příslušným nařízením vlády, pro úrok z prodlení, a to až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s předmětnými Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

#### 4.5 Úročení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu

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

V případě, že by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky ve vztahu k Dluhopisům s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu delší než je doba Technické lhůty, bude po uplynutí Technické lhůty na takových Dluhopisech s výnosem na bázi diskontu nabíhat úrok z prodlení při úrokové sazbě stanovené zákonem, resp. příslušným nařízením vlády, pro úrok z prodlení, a to až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s předmětnými Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

## 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 v článku 5.5 těchto Emisních podmínek, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena ke „**Dni konečné splatnosti dluhopisů**“, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu, a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena.

### 5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), přičemž Den předčasné splatnosti dluhopisů dle tohoto článku 5.2 nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po zveřejnění Oznámení o předčasném splacení způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Emitent předčasně splatí Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem dle tohoto čl. 5.2 splacením jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na takových Dluhopisech do Dne předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent předčasně splatí Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu dle tohoto čl. 5.2 zaplacením Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Emitent je dále oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými postupem stanoveným v článku 5.5 těchto Emisních podmínek.

### 5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů jedině v případech a za podmínek uvedených v člancích 8 a 13.4.1 těchto Emisních podmínek.

### 5.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn kdykoliv odkupovat Dluhopisy na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

### 5.5 Zánik Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené nebo jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či zda je učiní předčasně splatnými ke dni určenému Emitentem. V takovém případě práva a povinnosti z předmětných Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splynutí práva a povinnosti (dluhů) v jedné osobě (přičemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6.3 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

### 5.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou Emisi dluhopisů 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 úrokových výnosů naběhlých na Dluhopisech (jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem), jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, budou všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů splněny ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### 5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

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

## 6 Platby

### 6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy Dluhopisů, zaplatit Diskontovanou hodnotu, jmenovitou hodnotu Dluhopisů a provádět jakékoli další platby určené Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek, ve znění příslušného Doplněku dluhopisového programu, výlučně v měně, v níž jsou Dluhopisy denominovány dle příslušného Doplněku dluhopisového programu. Úrokové výnosy Dluhopisů, pokud je relevantní, budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota budou splaceny příslušným Vlastníkům

dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, Doplňkem dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy příslušné jurisdikce platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplňkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena jinou měnou, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na takovou novou měnu, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v takové nové měně, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na příslušnou novou měnu 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 dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti, a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno za změnu Emisních podmínek či příslušných Doplňků dluhopisového programu, ani za Případ neplnění (jak je tento pojem definován v článku 8.1 těchto Emisních podmínek).

## 6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den (dále jen „**Konvence pracovního dne**“), aniž by byl za takový časový odklad povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v měně, v níž jsou Dluhopisy denominovány dle příslušného Doplňku dluhopisového programu, ve spojení s článkem 6.1 těchto Emisních podmínek.

## 6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

### 6.3.1 Listinné Dluhopisy

V případě listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.3.1) (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu z listinných Dluhopisů nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům listinných Dluhopisů oznámeným Administrátorovi počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.3.1), včetně tohoto dne, až do příslušného Dne výplaty úroku. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako vlastníci listinného Dluhopisu v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

V případě listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení listinných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.3.1) (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení listinných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům listinných Dluhopisů oznámeným Administrátorovi počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.3.1), včetně tohoto dne, až do Dne výplaty. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako vlastníci

listinného Dluhopisu v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty, splatí v takovém případě Emitent jmenovitou hodnotu příslušných listinných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení listinných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak, den, který o 30 (třicet) dnů předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se Den výplaty úroku neposouvá dle Konvence pracovního dne, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak, den, který o 30 (třicet) dnů předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá dle Konvence pracovního dne, byť by nebyl Pracovním dnem. Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty se uplatní také v případech splacení Diskontované hodnoty.

„**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Výše uvedené definice Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, Data ex-kupón, Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty a Data ex-jistina se použijí také pro zaknihované Dluhopisy.

### 6.3.2 Zaknihované Dluhopisy

V případě zaknihovaných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky zaknihovaných dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu ze zaknihovaných Dluhopisů nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům zaknihovaných Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne výplaty úroku. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být zaknihované Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové výnosy z příslušných zaknihovaných Dluhopisů takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

V případě zaknihovaných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení zaknihovaných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby, které budou Vlastníky zaknihovaných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení zaknihovaných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům zaknihovaných Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina, včetně tohoto dne, až do Dne výplaty. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být zaknihované Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty, splatí v takovém případě Emitent jmenovitou hodnotu příslušných zaknihovaných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení zaknihovaných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v

souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

#### 6.4 Provádění plateb

Administrátor 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 nebo Monaka. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést, a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří (3) 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 Administrátora, přičemž Administrátor 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 Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor 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 Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si mohou Administrátor a/nebo příslušné daňové orgány vyžádat.

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor 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 6.4, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent 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 je Instrukce podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Administrátorovi doručena (i) nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.

Administrátor ani Emitent 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 6.4, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrokový nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

#### 6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat. Pokud by se taková změna týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze (jak je tento pojem definován v článku 13.1.1 těchto Emisních podmínek).

## 7 Zdanění

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů. Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě výnosů Dluhopisů). V případě, že příjem



podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje. Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Emitent na základě výše uvedeného upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy České republiky jakožto země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z tohoto důvodu musí potenciální investoři do Dluhopisů před investicí do Dluhopisů zvážit veškeré své daňové a jiné podobné povinnosti související s investicí do Dluhopisů, a to vždy se zohledněním práva všech relevantních jurisdikcí a mezinárodních dohod, zejména, nikoli výlučně, příslušných dohod o zamezení dvojího zdanění.

## 8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění

### 8.1 Případy neplnění

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

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena v souladu s těmito Emisními podmínkami déle než 15 (patnáct) Pracovních dní po dni její splatnosti; nebo

(b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost vztahující se k Dluhopisům (jinou než uvedenou výše v odst. a) tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek nebo z příslušného Doplnku dluhopisového programu a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisů (vlastnícím Dluhopis, který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

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

jakékoli Dluhy<sup>13</sup> 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) tohoto článku 8.1 nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je v případě Emitenta nižší než 100.000.000,- CZK (*slovy: jedno sto milionů korun českých*) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) tohoto článku 8.1 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

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

nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným a/nebo zastaví platby svých dluhů, 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 Emitenta jakožto 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 100.000.000,- CZK (*slovy: jedno sto milionů korun českých*) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno

<sup>13</sup> „Dluhy“ znamenají pro účely tohoto odst. (c) tohoto článku 8.1 jakýkoli dluh nebo povinnost Emitenta k peněžitému plnění vyplývajícím 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.

exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100.000.000,- CZK (slovy: jedno sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně), nebo dojde k události obdobné k výše uvedeným dle aplikovatelného zahraničního právního řádu; nebo

(e) *Přeměny*

v důsledku přeměny, ve které bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu Emitenta 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 obchodního závodu či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu Emitenta či jeho části předem schválí; nebo

(f) *Neúčinnost, neplatnost, zdánlivost a nevymahatelnost Ručitelského prohlášení*

Ručitelské prohlášení bude, v nikoli nepodstatném rozsahu, shledáno za neúčinné, neplatné, zdánlivé a/nebo z jakéhokoli důvodu nevymahatelné, přičemž zároveň nebude do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy bylo shledáno neúčinným, neplatným, zdánlivým a/nebo nevymahatelným nahrazeno novým platným, účinným a/nebo vymahatelným ručitelským prohlášením co do obsahu a formy srovnatelným s původním ručitelským prohlášením; nebo

(g) *Ukončení činnosti*

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

(h) *Porušení soudních a jiných rozhodnutí a opatření*

Emitent je v prodlení s plněním dluhu převyšujícího částku 100.000.000,- CZK (slovy: jedno 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:

- I. může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcízí, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 8.2 těchto Emisních podmínek) (dále jen „**Žádost o předčasné splacení**“), a Emitent je povinen jmenovitou hodnotu takových Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek; nebo
- II. v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy Žádostí o předčasné splacení požádat Emitenta o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcízí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 8.2 těchto Emisních podmínek), a Emitent je povinen ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů takto stanovenou Diskontovanou hodnotu zaplatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

## 8.2 *Splatnost předčasně splatných Dluhopisů*

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle bodů I. a II. článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušnou Žádost o předčasné splacení určenou Emitentovi (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

## 8.3 *Zpětvzetí Žádosti o předčasné splacení*

Žádost o předčasné splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzata zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi dříve, než se příslušné částky stávají podle článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Žádosti o předčasné splacení jednotlivým Vlastníkem dluhopisů nemá vliv na Žádosti o předčasné splacení uplatněné ostatními Vlastníky dluhopisů.

#### 8.4 *Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů*

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

## 9 **Promlčení**

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna, nejpozději však uplynutím deseti let ode dne, kdy dospěla.

## 10 **Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer**

### 10.1 *Administrátor*

#### 10.1.1 *Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Colosseum a určená provozovna a výplatní místo Administrátora (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese:

Evropská 2758/11  
160 00 Praha 6  
Česká republika

#### 10.1.2 *Další a jiný Administrátor a Určená provozovna*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora a/nebo Určené provozovny, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Administrátora a/nebo Určené provozovny způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní 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 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy dané Emise dluhopisů, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

Pokud by se kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### 10.1.3 *Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů*

Administrátor jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících z příslušné Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem pro příslušnou Emise dluhopisů.

### 10.2 *Agent pro výpočty*

#### 10.2.1 *Agent pro výpočty*

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Colosseum.

#### 10.2.2 *Další a jiný Agent pro výpočty*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Dojde-li ke změně Agentu pro výpočty, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Agentu pro výpočty způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15

(patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Pokud by se kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### *10.2.3 Vztah Agentů pro výpočty a Vlastníků dluhopisů*

Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentů pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

### *10.3 Manažer*

#### *10.3.1 Manažer*

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.3.2 těchto Emisních podmínek, je Manažerem Colosseum.

#### *10.3.2 Další a jiný Manažer*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Manažera. Dojde-li ke změně Manažera, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Manažera způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Pokud by se kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 10.3.2 těchto Emisních podmínek týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### *10.3.3 Vztah Manažera a Vlastníků dluhopisů*

Manažer jedná v souvislosti s plněním povinností Manažera jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **11 Změny Smlouvy s administrátorem a vzdání se nároků ze Smlouvy s administrátorem**

Emitent a Administrátor se mohou dohodnout na jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem a jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů. Pokud by se kterákoli změna a/nebo vzdání práv předpokládané tímto článkem 11 těchto Emisních podmínek týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně a/nebo vzdání se práva rozhodovat Schůze.

## **12 Oznámení**

Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno a zpřístupněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz). 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.

Nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak, bude jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu sídla Emitenta uvedenou v obchodním rejstříku v den odeslání takového oznámení, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v předchozím odstavci tohoto článku 12.

## **13 Schůze vlastníků Dluhopisů**

### *13.1 Působnost a svolání Schůze*

#### *13.1.1 Právo svolat Schůzi*

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více Emisí dluhopisů a je-li oprávněn společnou schůzi Vlastníků dluhopisů svolat), pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak, náklady spojené s účastí na Schůzi nesou Vlastníci dluhopisů. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Emise dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů. 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 její souhlas v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplněkem dluhopisového programu, pokud se souhlas Schůze k takové změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplněkem dluhopisového programu, vyžaduje zákonem (dále jen „**Změna zásadní povahy**“). Nesvolá-li v případě dle předchozí věty Schůzi Emitent, je oprávněn Schůzi svolat kterýkoli Vlastník dluhopisů.

Emitent není povinen Schůzi svolat v jiných případech než pro účely získání souhlasu Schůze se Změnou zásadní povahy. Zejména probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, nemusí Emitent Schůzi svolat.

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

### 13.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (alespoň v rozsahu obchodní firma, IČO a sídlo), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze či 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/nebo příslušného Doplněku dluhopisového programu a jejich zdůvodnění, a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek). 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 (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze ten Vlastník zaknihovaných dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník zaknihovaných dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře nebo v evidenci navazující na centrální evidenci ke konci dne, který o 7 (sedm) dní předchází dni 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 zaknihovaných Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu první uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům zaknihovaných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze nepřihlíží.

### 13.2.2 Listinné Dluhopisy

V případě listinných Dluhopisů je oprávněna účastnit se Schůze a hlasovat na ní (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze osoba, která byla evidována v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů dané Emise dluhopisů ke konci dne, který o sedm (7) dní předchází dni konání příslušné Schůze (takový den, vedle dalších dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“). K převodům listinných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze 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 dané Emise dluhopisů, které tato Osoba oprávněná k účasti na schůzi vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. S Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem předčasně splaceny ve smyslu článku 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo, nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a ani pro účely jiných ustanovení těchto Emisních podmínek a Zákona o dluhopisech upravujících Schůzi se k takovým Dluhopisům nepřihlíží. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován v článku 13.3.3 těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy dané Emise dluhopisů, 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, Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## 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 dané Emise dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dní 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, a to sám nebo prostřednictvím Administrátora, 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 dané Emise dluhopisů 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 ve vztahu k individuální Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů individuální Emise dluhopisů práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, ze strany Emitenta, a (iii) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů individuální Emise dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, přičemž při výkonu těchto oprávnění

se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů individuální Emise dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou příslušní Vlastníci dluhopisů příslušné Emise dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů příslušné Emise dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem. Bude-li se Společným zástupcem pro účely výkonu jeho funkce uzavřena jakákoli smlouva, bude dostupná na webu Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz).

### 13.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje Změna zásadní povahy nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři 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 Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „Žadatel“), může požadovat vyplacení (i) jmenovité hodnoty jí vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, včetně nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech, byly-li takové Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, stanovené ke dni doručení Žádosti (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 13.4.1), byly-li takové Dluhopisy vydány s výnosem na bázi diskontu, a to ve vztahu k Dluhopisům vydaným v rámci Emise dluhopisů, které se předmětné rozhodnutí Schůze týká, ve vztahu ke kterým byl Žadatel Vlastníkem dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizil. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dní ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „Žádost“) určeným Emitentovi a doučeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dní po dni, kdy byla Žádost doručena dle tohoto článku 13.4.1 (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se Změnou zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

### 13.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 13.4.1 těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná a podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 13.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, a to sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dní 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 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů příslušné

Emise dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

#### **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, těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu nebo s nimi související, včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti, budou řešeny Městským soudem v Praze, ledaže v daném konkrétním případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.



## 7. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden vzor Konečných podmínek, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i zvláštní shrnutí dané Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou v souladu s Nařízením o prospektu podány ČNB k uložení a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

**Důležité upozornění:** *Následující text představuje vzor Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou mohou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi dluhopisů specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi dluhopisů použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

### KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise dluhopisů**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem ve formě unijního prospektu pro růst společnosti Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleném rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz).

**Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz) a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.**

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne [●] včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni [●], ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [www.cmpiii.cz](http://www.cmpiii.cz). Investoři, kteří během platnosti stávajícího Základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni takový svůj souhlas do 2 dnů po uveřejnění Následného základního prospektu odvolat, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly Emitentem dodány.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s dobou trvání dluhopisového programu 10 let ode dne schválení dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 26.7.2021 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 6. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, který je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 5. „*Rizikové faktory*“ Základního prospektu. Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek

by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínkách a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

**Zvláštní shrnutí emise Dluhopisů**

[•]

## 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 ustanovení § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech. S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz). 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 dříve uveřejněné 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, který je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

Není-li v tomto Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplněku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

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

PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ	
<b>1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ</b>	
1.1. Název Dluhopisů:	[●]
1.2. ISIN Dluhopisů:	[●]
1.3. Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede [společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem v Rybné 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308] / [●]]
1.4. Forma Dluhopisů:	[na doručitele / na řad / na jméno]
1.5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
1.6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
1.7. Počet Dluhopisů a číslování Dluhopisů, je-li relevantní:	[●]
1.8. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[CZK / EUR / [●]]
1.9. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) společně se stručným vysvětlením významu hodnocení (ratingu), pokud jej již poskytovatel hodnocení dříve zveřejnil:	[ano, emisi Dluhopisů byl přidělen rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ</b>	

2.1. Datum emise:	[●]
2.2. Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
2.3. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty Dluhopisů / [●]
2.4. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	<p>[Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude [určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] v sekci [●] [na této adrese [●] / [●]] / [●]]</p> <p>[Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●]] / [●]]</p>
2.5. Právo Emitenta zvýšit celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●] / [●] % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů / [●]
2.6. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem / [nebo] [●]] a příslušným investorem. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / [nebo] Administrátora / [nebo] [●]]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent / [nebo] Administrátor / [nebo] [●]] / [●]
2.7. Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
2.8. Způsob a místo úhrady emisního kurzu Dluhopisů:	[Bezhotovostně na [bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet [●] číslo [●]] [nebo] [hotovostně [v sídle Emitenta / [nebo] [Administrátora] [nebo] [●] / [●]]
<b>3. STATUS</b>	
3.1. Zajištění dluhopisů:	Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny ručením společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261, a to tak, jak je uvedeno v Ručitelském prohlášení.

<b>4. VÝNOSY DLUHOPISŮ</b>	
4.1. Úrokový výnos:	[pevný / na bázi diskontu]
4.2. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba:	[●] % p.a.
Dny výplaty úroků:	[●]
4.3. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	[použije se / nepoužije se]
4.4. Diskontní sazba:	[●] / nepoužije se]
<b>5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ</b>	
5.1. Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
5.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta předčasně Dluhopisy splatit, a to za podmínek a způsobem dle článku 5.2 Emisních podmínek / Tímto Doplněkem dluhopisového programu je vyloučeno právo Emitenta Dluhopisy předčasně splatit ve smyslu článku 5.2 Emisních podmínek.]
5.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů:	Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů jedině v případech a za podmínek uvedených v člancích 8 a 13.4.1 Emisních podmínek.
<b>6. PLATBY</b>	
6.1. Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.3.1 Emisních podmínek / [●]]
6.2. Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.3.1 Emisních podmínek / [●]]
<b>10. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER</b>	
11.1. Určená provozovna:	[[Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6, Česká republika] / [●]]
11.2. Administrátor:	[Colosseum / [●]]
11.3. Agent pro výpočty:	[Colosseum / [●]]
11.4. Manažer:	[Colosseum, LEI: 31570010000000011250 / [●], LEI: [●]]

<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
13.1. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů. / [●]]
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>	
<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b>	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách:	<p>Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost [Českomoravská Projektová IV a.s. / [●]], IČO: [10923705/ [●]], se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika / [●]], [zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362 / [●]].</p> <p>Emitent jakožto osoba odpovědná za tyto Konečné podmínky prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v těchto Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam těchto Konečných podmínek.</p>
	V [●] dne [●]
	<p><b>Českomoravská Projektová IV a.s.</b></p> <hr/> <p>Jméno: [●] Funkce: [●]</p>
Interní schválení emise Dluhopisů:	[Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne [●] / [●]]

### PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, ale pouze o změny svou povahou technické, o opravu zjevných nepřesností, omylů nebo překlepů, je Emitent oprávněn jednostranně změnit konečné podmínky uvedené v části B „*Informace o veřejné nabídce Dluhopisů*“ těchto Konečných podmínek, a to oznámením zveřejněným na internetových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz).

INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ	
Podmínky platné pro veřejnou nabídku:	[●]
Veřejně nabízený objem Dluhopisů:	[●]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejich případných změn:	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●]
Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna:	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v [České republice / [●]] / [●]
Možnost snížení upisovaných částek:	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, [nebo celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů po jejím navýšení ve smyslu článku 2.1 Emisních podmínek a článku 2.5 Doplnku dluhopisového programu,] je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsány objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů [(respektive navýšené celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů)] 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 / Administrátorovi / [●]] / [●]
Minimální a maximální částka objednávky:	[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]] / [●]
Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů / připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:	[●]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny do 14 dnů po jejím ukončení, a to na webové stránce [Emitenta /



	Administrátora / [●] v sekci [●] na této adrese [●] / [●]
Popis postupu pro nabízení Dluhopisů:	[Emitent / Manažer / [●] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] [, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů,] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / [●]] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [●]
Popis postupu pro žádost:	[●]
Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:	[Investorovi bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, zároveň s jejich [vydáním / předáním]. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením / [●] / [●]
Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty:	[Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] [●]] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů [[uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v článku 2.4 Doplnku dluhopisového programu] / [●] [, přičemž Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, respektive následně případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů [[uvedeného] / [určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným] v článku 2.4 Doplnku dluhopisového programu]] / [●]
Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího:	[Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] účtovány žádné náklady / [●] [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů a vnitřních předpisů Centrálního depozitáře a/nebo osob vedoucích navazující evidenci / [●]
Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	[●]

Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny:	[●]
Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění:	[●]
Datum uzavření dohody o upsání:	[●]
Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.
Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy:	[Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému / [●]]
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce:	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný / [●]] [[●] / [Colosseum] působí též v pozici [Manažera / Administrátora / Agenta pro výpočty / [●]] / [●]] [●]
Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky:	[●]
Poradci:	[Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek / [●]]
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	[nepoužije se / Některé informace uvedené v těchto Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné údaje byly nepřesné nebo zavádějící. [Zdroj informací [●]]

## 8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ EMITENTA

### 8.1 Správní rada Emitenta

Statutárním orgánem Emitenta je správní rada, které náleží obchodní vedení Emitenta a dohled nad činností Emitenta. Správní radě náleží obchodní vedení Emitenta jako celek a členové správní rady mezi sebou nemají jakkoli přidělené žádné zvláštní funkce nebo obory, ani není jejich působení jiným způsobem rozděleno dovnitř ani navenek.

Správní rada Emitenta má dva členy, kterými jsou:

#### **Ing. et Ing. Radek Stacha, předseda správní rady**

Datum narození: 28.11.1987

Bydliště: Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

#### **Ing. Mgr. Josef Eim, člen správní rady**

Datum narození: 5.4.1984

Bydliště: Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

### 8.2 Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta

V tabulce níže je uveden kompletní přehled činnosti a majetkové účasti členů správní rady Emitenta v obchodních společnostech odlišných od Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### **Ing. et Ing. Radek Stacha**

	Společnost	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	Anilit RE s.r.o.	08053332	jednatel	-
2.	Blanchegarde s.r.o.	09016147	jednatel	100 %
3.	Blixit RE s.r.o.	08053359	jednatel	-
4.	Cerusit RE s.r.o.	08053375	jednatel	-
5.	Chenit RE s.r.o.	08053553	jednatel	-
6.	Colosseum, a.s.	25133454	předseda dozorčí rady	25,56 %
7.	Czech-Moravian Properties a.s.	06358764	předseda představenstva	-
8.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	05142202	předseda představenstva	100 %
9.	Českomoravská Projektová a.s.	07375115	předseda představenstva	-
10.	Českomoravská Projektová II a.s.	08169926	předseda představenstva	-
11.	Českomoravská Projektová III a.s.	09048189	předseda představenstva	-
12.	ČMN Alpha s.r.o.	06222960	jednatel	-
13.	ČMN Beta s.r.o.	06223079	jednatel	-
14.	ČMN Blox s.r.o.	07537450	jednatel	-
15.	ČMN City West s.r.o.	06698565	jednatel	-
16.	ČMN Crystal s.r.o.	06819907	jednatel	-
17.	ČMN Financing s.r.o.	09924019	jednatel	-
18.	ČMN Gama s.r.o.	06333311	jednatel	-
19.	ČMN Husova s.r.o.	06437885	jednatel	-
20.	ČMN I s.r.o.	04938453	jednatel	-

21.	ČMN II s.r.o.	05372321	jednatel	-
22.	ČMN Pekařská s.r.o.	06687890	jednatel	-
23.	ČMN RE Core a.s.	08095574	předseda představenstva	-
24.	ČMN RE I a.s.	06594191	předseda představenstva	-
25.	ČMN RE II a.s.	06594484	předseda představenstva	-
26.	ČMN RE III s.r.o.	09639110	jednatel	-
27.	ČMN RE Management a.s.	07949898	předseda představenstva	-
28.	ČMN Servis s.r.o.	08599181	jednatel	-
29.	Dixenit RE s.r.o.	08053421	jednatel	-
30.	Erinit RE s.r.o.	08053456	jednatel	-
31.	Fangit RE s.r.o.	08053499	jednatel	-
32.	Gyrolit RE s.r.o.	08053511	jednatel	-
33.	High End Living s.r.o.	03885216	jednatel	-
34.	Holtit RE s.r.o.	08053537	jednatel	-
35.	Inezit RE s.r.o.	08053561	jednatel	-
36.	Jamesit RE s.r.o.	09676678	jednatel	-
37.	Kasolit RE s.r.o.	09676732	jednatel	-
38.	Langit RE s.r.o.	09948121	jednatel	-
39.	Natanit RE s.r.o.	09924035	jednatel	-
40.	JOINT OWNER s.r.o.	07281820	jednatel	-
41.	Modřanská Property, a.s.	28987331	předseda představenstva	-
42.	REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.	06767591	jednatel	-
43.	Sokolovská 967 s.r.o.	06036163	jednatel	-
44.	RE Slovakia s.r.o., založená a existující podle slovenského práva	SVK IČ: 53405226	jednatel	-
45.	CFH Luxembourg VIII, založená a existující podle lucemburského práva	Reg. č.: B239390	jednatel	-

**Ing. Mgr. Josef Eim**

	Společnost	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	Anilit RE s.r.o.	08053332	jednatel	-
2.	Blanchegarde s.r.o.	09016147	jednatel	-
3.	Blixit RE s.r.o.	08053359	jednatel	-
4.	Cerunit RE s.r.o.	08053375	jednatel	-
5.	Chenit RE s.r.o.	08053553	jednatel	-
6.	Colosseum, a.s.	25133454	člen dozorčí rady	74,44 %
7.	Czech-Moravian Properties a.s.	06358764	místopředseda představenstva	-
8.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	05142202	místopředseda představenstva	-
9.	ČMN Alpha s.r.o.	06222960	jednatel	-
10.	ČMN Beta s.r.o.	06223079	jednatel	-
11.	ČMN Blox s.r.o.	07537450	jednatel	-
12.	ČMN City West s.r.o.	06698565	jednatel	-
13.	ČMN Crystal s.r.o.	06819907	jednatel	-
14.	ČMN Financing s.r.o.	09924019	jednatel	-
15.	ČMN Gama s.r.o.	06333311	jednatel	-

16.	ČMN Husova s.r.o.	06437885	jednatel	-
17.	ČMN I s.r.o.	04938453	jednatel	-
18.	ČMN II s.r.o.	05372321	jednatel	-
19.	ČMN Pekařská s.r.o.	06687890	jednatel	-
20.	ČMN RE Core a.s.	08095574	místopředseda představenstva	-
21.	ČMN RE I a.s.	06594191	místopředseda představenstva	-
22.	ČMN RE II a.s.	06594484	místopředseda představenstva	-
23.	ČMN RE III s.r.o.	09639110	jednatel	-
24.	ČMN RE Management a.s.	07949898	místopředseda představenstva	-
25.	ČMN Servis s.r.o.	08599181	jednatel	-
26.	Dixenit RE s.r.o.	08053421	jednatel	-
27.	Erinit RE s.r.o.	08053456	jednatel	-
28.	Fangit RE s.r.o.	08053499	jednatel	-
29.	Gyrolit RE s.r.o.	08053511	jednatel	-
30.	High End Living s.r.o.	03885216	jednatel	-
31.	Holtit RE s.r.o.	08053537	jednatel	-
32.	Inezit RE s.r.o.	08053561	jednatel	-
33.	Jamesit RE s.r.o.	09676678	jednatel	-
34.	Kasolit RE s.r.o.	09676732	jednatel	-
35.	Langit RE s.r.o.	09948121	jednatel	-
36.	Natanit RE s.r.o.	09924035	jednatel	-
37.	JOINT OWNER s.r.o.	07281820	jednatel	-
38.	Modřanská Property, a.s.	28987331	člen představenstva	-
39.	REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TRÍDA, s.r.o.	06767591	jednatel	-
40.	Sokolovská 967 s.r.o.	06036163	jednatel	-
41.	Českomoravská Projektová a.s.	07375115	místopředseda představenstva	-
42.	Českomoravská Projektová II a.s.	08169926	místopředseda představenstva	-
43.	Českomoravská Projektová III a.s.	09048189	místopředseda představenstva	-
44.	Churchill Square s.r.o.	09470514	jednatel	-
45.	RE Slovakia s.r.o., založená a existující podle slovenského práva	SVK IČ: 53405226	jednatel	-

Kromě činností uvedených v této podkapitole 8.2 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta ” nevykonávají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu členové správní rady Emitenta žádné činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

**9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA****9.1 Historické finanční údaje**

Emitent vznikl ke dni 4.6.2021 a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu proto vyhotovil pouze auditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 4.6.2021 do 30.6.2021. Základní finanční údaje z této auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících CZK:

**ROZVAHA  
(vybrané údaje)**

	k	k
	30.6.2021	4.6.2021
<b>AKTIVA CELKEM</b>	1.962	2.000
Pohledávky za upsaný základní kapitál		2.000
Oběžná aktiva	1.962	
Peněžní prostředky	1.962	
Peněžní prostředky na účtech	1.962	
<b>PASIVA CELKEM</b>	1.962	2.000
Vlastní kapitál	1.962	2.000
Základní kapitál	2.000	2.000
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-38	0

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
(vybrané údaje)**

	k 30.6.2021
Výkonová spotřeba	35
Služby	35
Ostatní provozní náklady	2
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-37
Ostatní finanční náklady	1
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-38

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
(vybrané údaje)**

	k 30.6.2021
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-38
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-38
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-38
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2.000
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2.000
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků	1.962
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na	1.962

konci období

Auditor ve svém výroku k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do k 30.6.2021 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Českomoravská Projektová IV a. s. k 30. 6. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 4. 6. 2021 do 30. 6. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.”

#### 9.2 Změna rozhodného účetního dne

Emitent během období, pro které se požadují historické finanční údaje, nezměnil rozhodný účetní den.

#### 9.3 Účetní standardy

Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 byla sestavená na základě českých účetních standardů.

#### 9.4 Změna účetního rámce

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezamýšlí provést změnu svého účetního rámce.

#### 9.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracoval za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 konsolidovanou účetní závěrku.

#### 9.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí jeho auditované mezitímní účetní závěrky za období od 4.6.2021 do 30.6.2021, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### 9.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

#### 9.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 a v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020.

#### 9.9 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil a nerozhodl se do tohoto Základního prospektu zařadit jakékoli klíčové ukazatele výkonnosti, finanční a/nebo provozní (KPI).

#### 9.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny.

## 10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPIRŮ

### 10.1 Hlavní akcionář

Vlastníkem všech akcií vydaných Emitentem, tj. akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi, je společnost Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (Ručitel), jejímž skutečným majitelem je Ing. et Ing. Radek Stacha. Vztah ovládnutí Emitenta ze strany Ručitele je založen výhradně na bázi vlastnictví veškerých akcií vydaných Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Emitentem nebylo zneužito.

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom existence žádných ujednání, která mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem nebo takové změně bránit.

### 10.2 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom průběhu nebo hrozby jakéhokoli státního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny. Toto prohlášení Emitenta se vztahuje na období 12 měsíců před vyhotovením tohoto Základního prospektu.

### 10.3 Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Emitenta

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 8 „*Správní rada Emitenta*“ tohoto Základního prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou:

- (a) možných střetů zájmů popsanych v podkapitole 8.2 „*Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta*“ tohoto Základního prospektu; a
- (b) možných střetů zájmů v situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů společnosti ze Skupiny za účelem úhrady jejích provozních nákladů a/nebo realizace její podnikatelské činnosti, vycházejících ze skutečnosti, že Emitent i veškeré společnosti ze Skupiny budou mít stejného skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to pana Radka Stachu, který bude s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech Emitenta a veškerých společností ze Skupiny. V uvedeném případě dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachy, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

### 10.4 Významné smlouvy

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neeviduje, kromě smluv uzavřených v rámci svého běžného podnikání, žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů.



## **11. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ**

V této kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ je uvedeno úplné znění Ručitelského prohlášení.

[ZBYTEK STRÁNKY JE ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ, ČÍSLOVÁNÍ STRAN ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU BUDE POKRAČOVAT PO TEXTU ÚPLNÉHO ZNĚNÍ RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ]

## Českomoravská Projektová IV a.s.

dluhopisový program zřízený v roce 2021  
v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,- CZK  
s celkovou dobou trvání programu 10 let

### RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností

#### Českomoravská Nemovitostní a.s.

jako ručitelem

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, společnost se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362 (dále jen „**Emitent**“), zamýšlí v rámci svého prvního dluhopisového programu, schváleného rozhodnutím správní rady Emitenta dne 26.7.2021 s celkovou dobou trvání programu 10 let, zřízeného v roce 2021 (dále jen „**Dluhopisový program**“), vydávat dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*) (dále jen „**Dluhopisy**“);
- B) Společnost Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (dále jen „**Ručitel**“), je jediným akcionářem Emitenta;
- C) Emitent zamýšlí prostředky získané z emisí Dluhopisů poskytovat formou úvěrů, zápůjček a podobných závazků společně se Skupiny (jak je tento pojem definován v čl. 1. tohoto Ručitelského prohlášení); a
- D) S ohledem na výše uvedené má Ručitel zájem poskytnout za Dluhopisy ručení a učinit je tak atraktivnějšími pro potenciální investory,

činí Ručitel ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující

### **RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ**

(dále jen „**Ručitelské prohlášení**“)

#### **1. DEFINICE**

Níže uvedené pojmy začínající velkým písmenem mají v tomto Ručitelském prohlášení následující význam:

„ <b>Administrátor</b> “	má význam stanovený v Emisních podmínkách;
„ <b>Dluhopisový program</b> “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Dluhopisy</b> “	mají význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Emisní podmínky</b> “	znamenají emisní podmínky Dluhopisů tvořené ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů (i) společnými emisními podmínkami Dluhopisů uvedenými v kapitole 6. „ <i>Společné emisní podmínky Dluhopisů</i> “ Základního prospektu

	a (ii) příslušným doplňkem Dluhopisového programu jednotlivé emise Dluhopisů vyhotoveným a uveřejněným v souladu se Základním prospektem, přičemž „ <b>Emisní podmínky</b> “ budou vždy v příslušném čase vykládány jako aktuální účinné znění Emisních podmínek;
„ <b>Emitent</b> “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>OZ</b> “	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„ <b>Ručení</b> “	má význam uvedený v článku 2.1 tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Ručitel</b> “	má význam uvedený pod písm. B) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Ručitelské prohlášení</b> “	znamená toto ručitelské prohlášení;
„ <b>Skupina</b> “	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„ <b>Vlastník dluhopisů</b> “	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„ <b>Zajištěné dluhy</b> “	znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníku dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; a</li> <li>(b) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Emisních podmínek, v souvislosti s Emisními podmínkami a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro Emisní podmínky neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být Emisní podmínky a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými,</li> </ul> <p>přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 3.000.000.000,- CZK (<i>slovy: tři miliardy korun českých</i>) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství;</p>
„ <b>Základní prospekt</b> “	znamená základní prospekt Emitenta vyhotovený dne 26.7.2021, jehož součástí je toto Ručitelské prohlášení.

## 2. RUČENÍ

- 2.1. Ručitel tímto ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. OZ poskytuje každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění veškerých Zajištěných dluhů a prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh (dále jen „**Ručení**“).
- 2.2. Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým Vlastníkem dluhopisů bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 OZ.
- 2.3. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou emisi Dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její

uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.

- 2.4. Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné žádosti k jejich úhradě dle článku 2.3 tohoto Ručitelského prohlášení. Ručitel upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. tohoto Ručitelského prohlášení nebude plnit Zajištěné dluhy nad částku 3.000.000.000,- CZK (*slovy: tři miliardy korun českých*), včetně příslušenství.

### 3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

Ručitel činí vůči každému Vlastníkovi dluhopisů prohlášení a ujištění uvedená níže v tomto článku 3.:

- (a) Ručitel je plně seznámen s podmínkami Dluhopisového programu;
- (b) Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
- (c) Ručitel má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním (respektive právním jednáním svých zástupců) pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k účinnému dání tohoto Ručitelského prohlášení a k plnění veškerých povinností Ručitele vzniklých na základě tohoto Ručitelského prohlášení;
- (d) Ručitel je oprávněn vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit svoje povinnosti z něj vyplývající, zejména je oprávněn poskytnout Ručení, a získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Ručitele a třetích osob k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná;
- (e) příslušné orgány Ručitele byly řádně a včas informovány o záměru Ručitele vystavit toto Ručitelské prohlášení (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Ručitele) a žádný orgán Ručitele nezakázal ani jinak neomezil vystavení tohoto Ručitelského prohlášení;
- (f) poskytnutí Ručení, vystavení tohoto Ručitelského prohlášení ani převzetí povinností z něj vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Ručitele není v rozporu (i) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Ručitele, (ii) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele, ani (iii) s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Ručitele;
- (g) toto Ručitelské prohlášení představuje platné povinnosti Ručitele vymahatelné v souladu s jeho podmínkami a bylo řádně podepsáno osobou oprávněnou jednat a podepisovat za Ručitele; a
- (h) toto Ručitelské prohlášení ani Ručení nemusí být zapsáno u žádného soudu, správního orgánu ani jiného orgánu veřejné moci v České republice ani v zahraničí a v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením není třeba uhradit žádné poplatky ani daně.

### 4. OSTATNÍ


- 4.1. V rozsahu, v jakém jejich obsah neodporuje tomuto Ručitelskému prohlášení, se pro jakékoli platby z titulu Ručení použije úprava plateb na částky vyplývající z Dluhopisů uvedená v Emisních podmínkách.
- 4.2. Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a ochranu Ručení.
- 4.3. Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.
- 4.4. Ručitel výslovně potvrzuje, že existence Ručení nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním nebo vydáním nových Emisních podmínek (včetně případného zvýšení zadlužení nebo změny

úrokové sazby stanovené v Emisních podmínkách) a Ručení bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy ve znění takových Emisních podmínek.

- 4.5. Veškerá sdělení, výzvy a jiné žádosti učiněné dle tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním adresované Ručiteli budou adresovány na adresu sídla Ručitele zapsanou v době odeslání příslušného sdělení, výzvy či jiné žádosti v obchodním rejstříku.
- 4.6. Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V Praze dne 26.7.2021

**Českomoravská Nemovitostní a.s.**



---

Jméno: Ing. et Ing. Radek Stacha

Funkce: předseda představenstva

## 12. RUČENÍ

Dluhy Emitenta budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu. Informace o ručiteli jsou uvedeny v kapitole **Chyba! N enalezen zdroj odkazů.** „*Informace o Ručiteli*“ tohoto Základního prospektu.

### 12.1 Povaha ručení

Ručitel Ručitelským prohlášením ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v článku 1. Ručitelského prohlášení a popsán v podkapitole 12.2 „*Rozsah ručení*“ tohoto Základního prospektu) a prohlásil vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou Emisi dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.

### 12.2 Rozsah ručení

Ručení dle Ručitelského prohlášení je poskytnuto ve vztahu k Zajištěným dluhům, přičemž tento pojem definuje článek 1. Ručitelského prohlášení následovně:

*„znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně:*

- (a) *dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; a*
- (b) *veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Emisních podmínek, v souvislosti s Emisními podmínkami a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro Emisní podmínky neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být Emisní podmínky a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými,*

*přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 3.000.000.000,- CZK (slovy: tři miliardy korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství“.*

Článek 2.4 Ručitelského prohlášení stanoví, že Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné žádosti k jejich úhradě dle článku 2.3 Ručitelského prohlášení. Ručitel v článku 2.4 Ručitelského prohlášení současně upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. Ručitelského prohlášení nebude plnit Zajištěné dluhy nad částku 3.000.000.000,- CZK (slovy: tři miliardy korun českých), včetně příslušenství.

Dle článku 4.3 Ručitelského prohlášení se Ručitelské prohlášení stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

### 13. INFORMACE O RUČITELI

#### 13.1.1 Základní údaje o Ručiteli

Právní a obchodní název:	Českomoravská Nemovitostní a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261, IČO: 05142202, LEI: 31570038I9ER1IILGEP05
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Ručitel byl založen dne 3.3.2016, vznikl dne 7.6.2016 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Ručitel sídlí na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:	Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 800 100 656
Internetové stránky Ručitele:	<a href="https://cm-n.cz/">https://cm-n.cz/</a> , informace uvedené na webových stránkách Ručitele nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom žádné nedávné události specifické pro Ručitele, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

Ručitel ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating.

Ode dne 31.12.2020 nedošlo u Ručitele k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele.

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- z výsledků činnosti Ručitele, tj. zejména z dividend vyplácených společnostmi ze Skupiny, které Ručitel jako holdingová společnost ovládá;
- z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, a to formou úvěru, zápůjčky či jiného obdobného závazku poskytnutého od Emitenta, a/nebo
- z bankovních úvěrů či jiných zdrojů externího financování, přičemž Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejedná o poskytnutí žádných takových zdrojů externího financování.

#### 13.2 Přehled podnikání Ručitele

Předmět podnikání Ručitele dle jeho aktuálních stanov zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, přičemž předmětem činnosti Ručitele dle jeho aktuálních stanov je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

Ručitel je holdingovou společností zajišťující realitní holding zaměřený na komerční budovy (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech. Bližší přehled současné i budoucí činnosti Skupiny, trendů ovlivňujících Skupinu a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v podkapitole 4.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

#### 13.3 Organizační struktura Ručitele

Skutečným vlastníkem Ručitele a dalších společností patřících do Skupiny je pan Radek Stacha, který je k datu

vyhotovení tohoto Základního prospektu vlastníkem veškerých akcií Ručitele.

Organizační struktura Skupiny s uvedením Ručitele je uvedena v podkapitole 4.3 „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny.

Kromě výše uvedeného není Ručitel jakkoli závislý na jiných subjektech ze Skupiny.

#### 13.4 Údaje o trendech

Emitent dle svého nejlepšího vědomí prohlašuje, že Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neviduje jakékoli významné negativní změny vyhlídek Ručitele, a to od data poslední zveřejněné auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2020, s výjimkou případných negativních změn vyhlídek Ručitele způsobených pandemií viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávními opatřeními přijatými v souvislosti s ní, které Emitent a Ručitel nejsou schopni k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu blíže určit nebo kvantifikovat. Nejvíce pravděpodobnou z těchto negativních vyhlídek je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eventuální významný propad makroekonomických faktorů v České republice, zejména HDP, vedoucí eventuálně až k významnému poklesu zájmu investorů o nemovitostní projekty typově shodné s projekty, které realizuje Skupina. V takovém případě by mohlo dojít ke zhoršení hospodářských výsledků Skupiny, které se přímo promítnou také do hospodářských výsledků Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny.

#### 13.5 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

#### 13.6 Správa a řízení Ručitele

##### 13.6.1 Představenstvo Ručitele

Statutárním orgánem Ručitele je představenstvo, kterému náleží obchodní vedení Ručitele. Představenstvu náleží obchodní vedení Ručitele jako celek a členové představenstva mezi sebou nemají jakkoli přidělené žádné zvláštní funkce nebo obory, ani není jejich působení jiným způsobem rozděleno dovnitř ani navenek.

Představenstvo Ručitele má dva členy, kterými jsou:

#### **Ing. et Ing. Radek Stacha, předseda představenstva**

Datum narození: 28.11.1987

Bydliště: Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

#### **Mgr. Josef Eim, místopředseda představenstva**

Datum narození: 5.4.1984

Bydliště: Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

##### 13.6.2 Dozorčí rada Ručitele

Dozorčí rada Ručitele je kontrolním orgánem Ručitele, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Ručitele a na činnost Ručitele.

Dozorčí rada Ručitele má jednoho člena, kterým je:

#### **Mgr. Jiří Hruban**

Datum narození: 21.3.1978



Bydliště: Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

### 13.6.3 Významné činnosti, které členové orgánů Ručitele vykonávají vně Ručitele

Veškeré významné činnosti, které členové představenstva Ručitele vykonávají vně Ručitele a které jsou současně pro Ručitele významné, jsou uvedeny v podkapitole 8.2 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ tohoto Základního prospektu.

V tabulce níže je uveden kompletní přehled činnosti a majetkové účasti člena dozorčí rady Ručitele v obchodních společnostech odlišných od Ručitele k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### Mgr. Jiří Hruban

	Společnost	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	Czech-Moravian Properties a.s.	06358764	člen dozorčí rady	-
2.	Českomoravská Projektová a.s.	07375115	člen dozorčí rady	-
3.	Českomoravská Projektová II a.s.	08169926	člen dozorčí rady	-
4.	Českomoravská Projektová III a.s.	09048189	člen dozorčí rady	-
5.	Donavie s.r.o.	01773313	jednatel	100 %
6.	Patricks Leaf s.r.o.	28279212	jednatel	100 %

### 13.7 Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti Ručitele

#### 13.7.1 Historické finanční údaje

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2020, sestavené dle českých účetních předpisů, a to v celých tisících CZK:

#### ROZVAHA (vybrané údaje)

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>5.808.158</b>	<b>4.866.594</b>
Dlouhodobý majetek	4.951.755	4.302.741
Oběžná aktiva	532.203	348.592
Časové rozlišení	324.200	215.261
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>5.808.158</b>	<b>4.866.594</b>
Vlastní kapitál	871.517	907.036
Cizí zdroje	3.953.963	3.953.963
Rezervy	2.808	356
Závazky	4.933.833	3.953.607
Vydané dluhopisy	3.985.966	1.795.135
Časové rozlišení pasiv	0	5.595

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Tržby za prodej výrobků a služeb	60.311	121.562
Výkonová spotřeba	72.970	87.126
Služby	68.242	57.115
Osobní náklady	18.272	11.935

Ostatní provozní výnosy	1.108.870	535.647
Ostatní provozní náklady	764.333	192.586
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	342.580	183.420
Výnosové úroky a podobné výnosy- ovlad. nebo ovladj. os	60.497	65.966
Nákladové úroky	179.913	166.426
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	57.469	182.002
Čistý obrat za účetní období	1.665.270	999.201

Auditor ve svém výroku ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020 uvedl: „Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2020 a její finanční výkonnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor dále ve své zprávě ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020 uvedl následující zdůraznění skutečnosti: „Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 6. konsolidované výroční zprávy Události, které nastaly po rozvahovém dni, kde je uveden a popsán vliv aktuální situace COVID 19 na Skupinu. Činnost Skupiny není v souvislosti s virem COVID-19 ohrožena. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“ Odkazovaný text zní následovně: „Vedení Skupiny i nadále pečlivě monitoruje situaci týkající se pandemie viru COVID-19 a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Skupiny. Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.“

#### 13.7.2 Změna rozhodného účetního dne

Ručitel během období, pro které se požadují historické finanční údaje, nezměnil rozhodný účetní den.

#### 13.7.3 Účetní standardy

Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2020 byla sestavená na základě českých účetních předpisů.

#### 13.7.4 Změna účetního rámce

Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezamýšlí provést změnu svého účetního rámce.

#### 13.7.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel za období končící k 31.12.2020 zpracoval auditovanou konsolidovanou účetní závěrku, přičemž základní finanční údaje z této konsolidované auditované účetní závěrky Ručitele jsou uvedeny v podkapitole 13.7.1 „Historické finanční údaje“ tohoto Základního prospektu.

#### 13.7.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2020, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### 13.7.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své auditované konsolidované účetní závěrky za období končící k 31.12.2020 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

#### 13.7.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 a v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020.

#### 13.7.9 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil a Emitent se nerozhodl do tohoto Základního

prospektu zařadit jakékoli klíčové ukazatele výkonnosti, finanční a/nebo provozní (KPI).

#### 13.7.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2020 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny.

### 13.8 Údaje o akcionářích Ručitele a držitelích cenných papírů

#### 13.8.1 Hlavní akcionář Ručitele

Vlastníkem všech akcií vydaných Ručitelem je pan Radek Stacha, tj. akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli. Vztah ovládnání Ručitele ze strany pana Radka Stachy je založen výhradně na bázi vlastnictví veškerých akcií vydaných Ručitelem. Ručitel nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Ručitelem nebylo zneužito.

Emitent ani Ručitel si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou vědomi existence žádných ujednání, která mohou následně vést ke změně kontroly nad Ručitelem nebo takové změně bránit.

#### 13.8.2 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent ani Ručitel si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou vědomi průběhu nebo hrozby jakéhokoli státního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny. Toto prohlášení se vztahuje na období 12 měsíců před vyhotovením tohoto Základního prospektu.

#### 13.8.3 Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Ručitele

Emitent ani Ručitel si nejsou vědomi existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 13.6.1 „Představenstvo Ručitele“ a podkapitole 13.6.2 „Dozorčí rada Ručitele“ tohoto Základního prospektu k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou

- (a) možných střetů zájmů popsanych v podkapitole 8.2 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ tohoto Základního prospektu; a
- (b) možných střetů zájmů v situacích, kdy Ručitel bude povinen plnit z Ručitelského prohlášení, vycházejících ze skutečnosti, že Ručitel i veškeré společnosti ze Skupiny budou mít stejného skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to pana Radka Stachu, který bude s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech Ručitele a veškerých společnostech ze Skupiny. V uvedeném případě dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachy, Ručitele, Emitenta a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele splnit své povinnosti z Ručitelského prohlášení.

### 13.9 Významné smlouvy

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Ručitel neuzavřel, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů a/nebo pro schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Ručitelského prohlášení, s výjimkou následující smluv uzavřených mezi Ručitelem a některými společnostmi Skupiny jakožto spřízněnými stranami:

- (a) Ručitelského prohlášení vydaného Ručitelem jako ručitelem k zajištění veškerých splatných peněžitých dluhů společnosti Českomoravská Projektová III a.s., IČO: 09048189, jakožto emitenta v rámci dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 15 let, až do souhrnné výše zajištěných dluhů 3.000.000.000,- CZK (slovy: tři miliardy korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství. V rámci tohoto dluhopisového programu byly k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vydány následující emise dluhopisů v celkové hodnotě vydaných dluhopisů 1.413.100.000 Kč a 1.278.000 EUR:
  - i. Emise s identifikačním označením CZ0003526782, s datem splatnosti 31.7.2023 a s pevným

- úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 57.000.000 Kč;
- ii. Emise s identifikačním označením CZ0003526790, s datem splatnosti 31.7.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 101.750.000 Kč;
  - iii. Emise s identifikačním označením CZ0003526808, s datem splatnosti 31.7.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 179.150.000 Kč;
  - iv. Emise s identifikačním označením CZ0003526949, s datem splatnosti 31.8.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 164.000 EUR;
  - v. Emise s identifikačním označením CZ0003526956, s datem splatnosti 31.8.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 696.000 EUR;
  - vi. Emise s identifikačním označením CZ0003528416, s datem splatnosti 31.10.2023 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 93.200.000 Kč;
  - vii. Emise s identifikačním označením CZ0003528424, s datem splatnosti 31.10.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 172.450.000 Kč;
  - viii. Emise s identifikačním označením CZ0003528432, s datem splatnosti 31.10.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 200.000.000 Kč;
  - ix. Emise s identifikačním označením CZ0003529109, s datem splatnosti 31.12.2024 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 128.800.000 Kč;
  - x. Emise s identifikačním označením CZ0003529117, s datem splatnosti 31.12.2027 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 123.250.000 Kč;
  - xi. Emise s identifikačním označením CZ0003529125, s datem splatnosti 31.12.2024 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 176.000 EUR;
  - xii. Emise s identifikačním označením CZ0003529091, s datem splatnosti 31.12.2027 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 28.000 EUR;
  - xiii. Emise s identifikačním označením CZ0003529588, s datem splatnosti 31.10.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 165.550.000 Kč;
  - xiv. Emise s identifikačním označením CZ0003531378, s datem splatnosti 31.3.2025 a s pevným úrokovým výnosem 3,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 14.000 EUR;
  - xv. Emise s identifikačním označením CZ0003531386, s datem splatnosti 31.3.2028 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 200.000 EUR;
  - xvi. Emise s identifikačním označením CZ0003531840, s datem splatnosti 30.4.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 67.450.000 Kč;
  - xvii. Emise s identifikačním označením CZ0003531873, s datem splatnosti 30.4.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 120.100.000 Kč;
  - xviii. Emise s identifikačním označením CZ0003532491, s datem splatnosti 30.6.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 1.400.000 Kč;
  - xix. Emise s identifikačním označením CZ0003532509, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 3.000.000 Kč.
- (b) Smlouvy o úvěru až do výše 775.000.000 Kč ze dne 1.1.2019 uzavřené mezi Ručitelem, jako dlužníkem, a společností ČMN RE I a.s., IČ: 065 94 191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24177, jako věřitelem, přičemž tato smlouva byla dne 30.4.2021 postoupena na společnost ČMN Financing s.r.o., IČ: 099 24 019, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 344727, jako postupníka a nového věřitele. Úvěr z této smlouvy je úročen ročně za kalendářní rok ve výši 9,1 % p.a. a je splatný nejpozději do 31.12.2031.

### 13.10 Dostupné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránce Ručitele na této adrese: <https://cm-n.cz/>, do následujících dokumentů:

- (a) Ručitelské prohlášení; a

- (b) aktuální stanovy Ručitele.

#### **14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránce Emitenta v sekci „*Pro investory*“ na této adrese: [www.cmpiv.cz](http://www.cmpiv.cz) do následujících dokumentů:

- (a) aktuální stanovy Emitenta.

## 15. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Auditor**“ znamená společnost BDO Audit s.r.o., IČO: 45314381, se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 7279, a ve vztahu k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 4.6.2021 do 30.6.2021 a auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020 také statutárního auditora a odpovědnou osobu Ing. Jiřího Kadlece, evidenční číslo 1246, pracovní adresa V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4;

„**Centrální depozitář**“ znamená Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308;

„**Colosseum**“ znamená společnost Colosseum, a.s., IČO: 25133454, se sídlem Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4754;

„**CZK**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Českomoravská Nemovitostní**“ znamená Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261;

„**ČNB**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“ znamená jednotlivé emise dluhopisů vydané Emitentem na základě Dluhopisového programu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a jednotlivé dluhopisy vydané v rámci těchto emisí dluhopisů;

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program Emitenta, který byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 26.7.2021;

„**Doplňek dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro každou Emisi dluhopisů;

„**Emisní podmínky**“ znamená společné emisní podmínky Dluhopisů uvedené v kapitole 6. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu;

„**Emitent**“ znamená společnost Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26362;

„**EUR**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**HDP**“ znamená hrubý domácí produkt;

„**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;

„**Konečné podmínky**“ znamená zvláštní dokument připravený Emitentem pro každou veřejně nabízenou Emisi dluhopisů, který bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu a Podmínky nabídky specifické pro každou veřejně nabízenou Emisi dluhopisů;

„**Nařízení komise**“ znamená nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14.3.2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Podmínky nabídky**“ znamená konečné podmínky nabídky obsažené v Konečných podmínkách;

„**Radek Stacha**“ znamená Ing. et Ing. Radka Stachu, narozeného dne 28.11.1987, bytem Mezírka 741/7, Veverčí, 602 00 Brno, Česká republika;

„**Ručitel**“ znamená společnost Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261;

„**Ručitelské prohlášení**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 26.7.2021, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu;

„**Skupina**“ znamená podnikatelské seskupení, jehož je Emitent součástí a které je ovládané panem Radkem Stachou;

„**Základní prospekt**“ znamená tento základní prospekt Dluhopisů;

„**Zákon o cenných papírech USA**“ znamená zákon Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

**EMITENT**

**Českomoravská Projektová IV a.s.**  
Václavské náměstí 806/62, Nové Město  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**RUČITEL**

**Českomoravská Nemovitostní a.s.**  
Václavské náměstí 806/62, Nové Město  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**BDO Audit s.r.o.**  
V parku 2316/12  
148 00 Praha 4  
Česká republika