



**CFG Real Estate a.s.**

Prospekt dluhopisů nesoucích pevný úrokový výnos ve výši **7,5 % p.a.**  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě **250 000 000 Kč**  
splatné v roce **2026**

**ISIN CZ0003528309**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů („**Prospekt**“) dle českého právního řádu s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) splatných v roce 2026 („**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), vydávaných společností CFG Real Estate a.s. se sídlem Sladkovského 767, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 094 34 615, LEI: 31570085QUN59LBKYC16, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 3722 („**Emitent**“).

Předpokládaná hodnota emise je 250 000 000 Kč. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 25 000 Kč.

Datum emise je 1. 7 2021.

Dluhopisy budou k Datu Emise vydávány za kupní cenu odpovídající 100 % jejich jmenovité hodnoty. Po Datu Emise budou nabízeny vždy za takovou cenu, která bude odpovídat součtu jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušného alikvótního úrokového výnosu odpovídajícího období mezi Datem Emise, příp. Dnem výplaty úroků, jsou-li Dluhopisy vydávány po uplynutí prvního Výnosového období, a dnem úpisu takových Dluhopisů.

Nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů či odkupu Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena dle emisních podmínek dluhopisů („**Emisní podmínky**“), a to v den splatnosti stanovený na 30. 6. 2026. Vlastníci Dluhopisů (dle definice v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole „Emisní podmínky“ při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole „Emisní podmínky“ předčasně splatit.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s účinnými právními předpisy v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takové srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů, blíže viz kapitolu „Zdanění a devizová regulace v ČR“ tohoto Prospektu.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení Parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 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 („**Nařízení o prospektu**“). Datum vypracování Prospektu je 21. 4. 2021. Dluhopisy budou veřejně nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů, a to od 27. 4. 2021 do 27. 4. 2022.

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“) č. j. 2021/042333/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00079/CNB/572 ze dne 22. dubna 2021, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2021. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán ve smyslu čl. 31 Nařízení o prospektu z hlediska toho, zda Prospekt splňuje normy ohledně úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti tak, jak je Nařízení o prospektu vyžaduje. Rozhodnutím o schválení prospektu ČNB osvědčuje, že Prospekt obsahuje údaje požadované právními předpisy nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda Dluhopis nabude či nikoliv. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu nezaručuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy či jmenovitou hodnotu Dluhopisu. Schválení tohoto Prospektu by nemělo být chápáno jako podpora Emitenta ze strany ČNB.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 („**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům mezinárodní identifikační číslo ISIN CZ0003528309.

**Tento Prospekt má platnost do 27. dubna 2022 (včetně). Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Prospektu.**

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční zprávy a účetní závěrky Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i další dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.cfigse.com](http://www.cfigse.com), v sekci O společnosti/Informace k cenným papírům a dále je Prospekt a jeho případné dodatky k nahlédnutí v pracovní době od 9:00 do 16:00 hodin v sídle Emitenta na adrese Sladkovského 767, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

V souvislosti se současnou pandemickou situací v ČR mohou být některé informace uvedené v tomto prospektu předmětem změn v závislosti na vývoji této situace nejen v odvětví, do něhož přísluší činnost Emitenta, ale také na vývoji v rámci celé společnosti a ekonomiky. **V případě, že nastanou jakékoliv významné změny v souvislosti s pandemií, které by negativně ovlivnily činnost nebo solventnost Emitenta, bude vyhotoven dodatek k tomuto Prospektu s uvedením všech podstatných informací pro potenciální či stávající investory.**

[TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA]

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu čl. 6 Nařízení o prospektu a čl. 24 Nařízení Komise v přenesené působnosti (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, 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 Komise**“).*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („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 Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů, potenciální investoři, by měli zvážit svá investiční rozhodnutí na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu informací uvedených v Prospektu a jeho případných dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoliv jiné prohlášení nebo informaci o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoliv po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu*

*Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v ČR“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků ve vztahu k Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoliv vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

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

*Tento Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní dokumenty týkající se Emitenta, jsou k dispozici všem zájemcům bezplatně v elektronické podobě na internetových stránkách skupiny CFG [www.cfgse.com](http://www.cfgse.com), sekce O společnosti/Informace k cenným papírům nebo sekce O společnosti/Tiskové centrum/Výroční zprávy.*

*Není-li uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů v účinném znění. Kopie účetních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v době od 9:00 do 16:00 v sídle Emitenta. Některé hodnoty uvedené v Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uvedené pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*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. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.*

***Informace obsažené na internetových stránkách pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací dle kapitoly „Informace začleněné odkazem“, nejsou součástí Prospektu a nebyly ověřeny ani schváleny ze strany ČNB.***

## OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ .....	5
I. SHRNUTÍ .....	9
I.1 Úvod a upozornění .....	9
I.2 Klíčové informace o Emitentovi .....	10
I.3 Klíčové informace o Dluhopisech .....	11
I.4 Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu .....	13
II. RIZIKOVÉ FAKTORY .....	15
II.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	15
II.2 Rizikové faktory ve vztahu k Dluhopisům .....	17
III. ODPOVĚDNÁ OSOBA .....	19
IV. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM .....	20
V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ .....	21
V.1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování .....	21
V.2 Nabídka a prodej Dluhopisů .....	21
V.3 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů .....	24
V.4 Udělení souhlasu s použitím Prospektu .....	26
VI. EMISNÍ PODMÍNKY .....	27
VI.1 Základní charakteristika dluhopisů .....	28
VI.2 Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu či koupě dluhopisů ..	29
VI.3 Status Dluhopisů .....	29
VI.4 Výnos .....	29
VI.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	30
VI.6 Platební podmínky .....	31
VI.7 Zdanění .....	34
VI.8 Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti .....	34
VI.9 Promlčení .....	37
VI.10 Schůze a změny emisních podmínek .....	37
VI.10.1 Působnost a svolání schůze .....	37
VI.10.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní .....	38
VI.10.3 Průběh schůze; rozhodování schůze .....	39
VI.10.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů .....	40
VI.10.5 Zápis z jednání .....	40

VI.11 Změny emisních podmínek.....	40
VI.12 Oznámení.....	40
VI.13 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů.....	41
VII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ.....	42
VIII. ÚDAJE O EMITENTOVI .....	43
VIII.1 Statutární auditor .....	43
VIII.2 Rizikové faktory .....	43
VIII.3 Údaje o Emitentovi.....	43
VIII.4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta .....	45
VIII.5 Hlavní trhy Emitenta.....	45
VIII.6 Organizační struktura.....	47
VIII.7 Informace o trendech .....	49
VIII.8 Prognózy a odhady zisku .....	51
VIII.9 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta .....	51
VIII.10 Důležité dokumenty .....	51
IX. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČR.....	52
IX.1 Úrok.....	52
IX.2 Zisky a ztráty z prodeje.....	53
IX.3 Devizová regulace .....	54
X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVI .....	55
XI. VŠEOBECNÉ INFORMACE .....	57



## I. SHRNUTÍ

Informace uvedené v tomto shrnutí je nutné číst a vykládat ve spojení se zbylými částmi tohoto prospektu Dluhopisů, aby investoři náležitě porozuměli povaze emitovaných Dluhopisů a rizikům spojených s Emitentem a Dluhopisy.

### I.1 Úvod a upozornění

<p><b>Upozornění</b></p>	<p>Toto shrnutí je třeba chápat jako úvod k prospektu Dluhopisů. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>Investor může investicí přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů.</p> <p>Osoba, která shrnutí prospektu Dluhopisů vyhotovila, vč. jeho překladu, nese občanskoprávní odpovědnost pouze v případě, že je toto shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
<p><b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b></p>	<p>Název Dluhopisů je „<b>CFIG Dluhopisy 2021/I</b>“. Dluhopisům bylo Centrálním depozitářem přiděleno mezinárodní identifikační číslo ISIN CZ0003528309.</p>
<p><b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b></p>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost CFG Real Estate a.s., IČO: 094 34 615, se sídlem Sladkovského 767, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3722, LEI: 31570085QUN59LBKYC16.</p>
<p><b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů. Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.</p>
<p><b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt</b></p>	<p>Orgánem schvalujícím Prospekt je Česká národní banka, sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, IČO: 481 36 450, kontakt: podatelna@cnb.cz, jakožto orgán vykonávající dohledovou činnost nad finančním trhem dle ustanovení zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a čl. 31 Nařízení o prospektu.</p>
<p><b>Datum schválení Prospektu</b></p>	<p>Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/042333/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00079/CNB/572 ze dne 22. dubna 2021, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2021.</p>

## I.2 Klíčové informace o Emitentovi

### Pododdíl I.2.1: Kdo je emitentem Dluhopisů?

<b>Sídlo, právní forma, předpisy, na jejichž základě provozuje činnost, země registrace</b>	Emitent je akciovou společností založenou dle práva České republiky se sídlem Sladkovského 767, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 3722, LEI 31570085QUN59LBKYC16.
<b>Hlavní činnosti</b>	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, především zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů („ <b>občanský zákoník</b> “), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („ <b>zákon o obchodních korporacích</b> “) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů („ <b>živnostenský zákon</b> “).
<b>Největší společníci</b>	Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle zákona o obchodních korporacích je společnost CFG SE, která vlastní 100 % akcií Emitenta. Jediným akcionářem mateřské společnosti CFG SE je Mgr. Libor Chovanec, nar. 21. 5. 1991, bydliště Smilova 354, 530 02 Pardubice.
<b>Totožnost klíčových řídicích osob</b>	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jediný člen představenstva, kterým je: Ing. Aleš Pavel, nar. 22. 2. 1979.
<b>Totožnost statutárního auditora</b>	Statutárním auditorem Emitenta je Ing. Luděk Pelcl, sídlo Kunětická 105, 530 09 Pardubice-Cihelna, ev. č. op.: 1705 (dále jen „ <b>Auditor Emitenta</b> “).

### Pododdíl I.2.2: Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Emitent je nově založenou dceřinou společností, jež vznikla dne 20. srpna 2020 a je součástí skupiny CFG. Následující údaje vyplývají z účetní závěrky za účetní období končící 31. 12. 2020:

<b>Základní kapitál</b>	ke dni 31. 12. 2020	98 400 000 Kč
<b>Peněžní prostředky</b>	ke dni 31. 12. 2020	2 018 000 Kč
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	ke dni 31. 12. 2020	91 167 000 Kč
<b>Závazky celkem</b>	ke dni 31. 12. 2020	17 000 Kč
<b>Výsledek hospodaření</b>	za účetní období končící 31. 12. 2020	-767 000 Kč
<b>Obrat</b>	za účetní období končící 31. 12. 2020	14 393 000 Kč
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	za účetní období končící 31. 12. 2020	-3 762 000 Kč
<b>Čistý peněžní tok celkem</b>	za účetní období končící 31. 12. 2020	2 018 000 Kč

**Pododdíl I.2.3: Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?**

<b>Riziko nově založené společnosti</b>	Emitent je nově založenou společností, jež se bude věnovat výkupům nemovitostí, jejich následným opravám, rekonstrukcím, odstraněním případných právních vad, vypořádání spoluvlastnických podílů apod., vše směřující k finálnímu prodeji koncovému zákazníkovi či pronájmu, vč. dalších činností, které jsou neoddělitelně spojeny s tímto druhem podnikání, čemuž se až dosud také věnovala mateřská společnost CFG SE. Jakožto nová společnost na realitním trhu čelí vysoké konkurenci realitních kanceláří a dalších subjektů, přičemž je zde jistá pravděpodobnost, že společnost, jakkoliv podporována ze strany mateřské společnosti či skupiny CFG, nebude při svém podnikání úspěšná či zisková, čímž může být ohrožena schopnost splácet úrokové výnosy a jistinu Dluhopisů.
<b>Riziko spojené s výkup nemovitostí</b>	Emitentova činnost v oblasti výkupů nemovitostí může být omezena dražebním moratoriem, které omezuje nabídku na trhu nemovitostí.
<b>Riziko spojené s pronájmy nemovitostí</b>	V oblasti pronájmů se může Emitent potýkat s přijetím legislativy, která vyhoví spíše straně nájemců a může, tak být obtížnější zbavovat nemovitosti právních vad či vyklízet takové nemovitosti.
<b>Riziko spojené s rekonstrukcemi nemovitostí</b>	Emitentova činnost v oblasti rekonstrukcí je omezena možnou vyšší nákladovostí z důvodu odlivu zahraniční pracovní síly.
<b>Riziko spojené s pandemií COVID-19</b>	V důsledku pandemie může dojít ke zvýšení nezaměstnanosti a poklesu reálných příjmů obyvatel, což se může projevit ve snížené schopnosti emitenta prodávat předtím nabyté nemovitosti v rámci své podnikatelské činnosti. Stejně tak může dojít ke zpřísnění úvěrových podmínek na straně bank u financování bydlení, což může mít opět vliv na prodejnost nemovitostí emitenta vůči koncovým zákazníkům, což se může projevit na tržbách Emitenta a případné snížené schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.

**I.3 Klíčové informace o Dluhopisech**

**Pododdíl I.3.1: Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?**

<b>Dluhopisy</b>	Dluhopisy jsou na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ <b>zákon o dluhopisech</b> “) vydávány jako listinné cenné papíry na řad v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,5 % p.a., ISIN CZ0003528309. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 25 000 Kč, přičemž v rámci Emise bude vydáno celkem 10 000 kusů Dluhopisů.  Datem emise je 1. 7. 2021. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 30. 6. 2026.
<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)

**Práva spojená s Dluhopisy**

Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.

S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat jejich předčasné splacení v případě, že nastane a trvá událost, která zakládá toto právo Vlastníkovi Dluhopisu.

Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, ať částečně, nebo úplně, přičemž toto právo může uplatnit pouze tehdy, pokud to oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději 45 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti. Emitent v takovém případě splatí celou jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo její část a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splacené jmenovité hodnoty ke dni předčasné splatnosti.

Emitent může kdykoliv Dluhopisy odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoliv cenu.

**Relativní pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta**

Závazky Emitenta plynoucí z dluhopisů představují přímé, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojené rovnocenné jak mezi sebou, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, nestanoví-li právní předpisy jinak.

**Výnos Dluhopisů**

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny ročně zpětně, vždy k 30. 6.

**Pododdíl I.3.2: Kde budou Dluhopisy obchodovány?****Přijetí dluhopisů na regulovaný či jiný trh**

Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.

**Pododdíl I.3.3: Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?****Riziko nesplacení**

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či splatit jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice.

**Riziko úrokové sazby z Dluhopisů**

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou mohou být pro tuto fixaci předmětem poklesu ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.

**Riziko předčasného splacení**

Dojde-li v souladu s Emisními podmínkami k úplnému nebo částečnému splacené jmenovité hodnoty Dluhopisu před datem jeho splatnosti, je Vlastník Dluhopisu vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu tohoto předčasného splacení.

**Riziko případného prodeje na sekundárním trhu**

Při odkupu Dluhopisů či jinou třetí stranu na trhu může být cena uhrazená za Dluhopisy nižší než částka uhrazena vlastníkem Dluhopisů při jejich nákupu. Za určitých okolností může být i nulová.

**Riziko inflace**

Reálná hodnota Dluhopisů a výnosů z nich může klesat v důsledku inflace, tedy poklesu hodnoty, kupní síly peněz.

## I.4 Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

### Pododdíl I.4.1: Za jakých podmínek a dle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisů?

<b>Obecné podmínky veřejné nabídky</b>	<p>Dluhopisy mohou být nabízeny pouze Emitentem či prostřednictvím případných Zprostředkovatelů v rámci veřejné nabídky v České republice ve smyslu článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které Emitentovi nezakládají povinnost vypracovat a uveřejnit prospekt cenných papírů v souladu s tamními právními předpisy a články 1 a 3 Nařízení o prospektu.</p> <p>Emitent bude investorům listinné Dluhopisy prodávat na základě předchozí vzájemné komunikace, v jejímž rámci budou vyjasněny dodatečné podmínky úpisu a koupě.</p>
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou veřejně nabízeny od 27. 4. 2021 do 27. 4. 2022.</p>
<b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému.</p>
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	<p>Minimální částku, za kterou bude investor oprávněn Dluhopisy nakoupit, představuje kupní cena jednoho Dluhopisu. Maximální investovaná částka je omezena pouze předpokládanou výší celkové jmenovité hodnoty Emise. V případě, že Upisovatel projeví zájem o nákup Dluhopisů, budou s ním podmínky projednány před podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisu. Smlouva úpisu Dluhopisu bude uzavřena zasláním Potvrzení Emitentem na základě Objednávky zájemce a zaslání kupní ceny či podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta či Zprostředkovatele a zájemce o Dluhopisy.</p> <p>Na webových stránkách skupiny CFG bude umístěn kontaktní formulář, přičemž na základě údajů v něm potenciálním investorem vyplněných bude tento investor kontaktován zaměstnancem Emitenta s doplněním podmínek. Následně bude uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů, jak uvedeno výše.</p>
<b>Odhad celkových nákladů spojených s nabídkou</b>	<p>Emitent odhaduje, že celkové náklady Emise nepřesáhnou 1 500 000 Kč vč. DPH. Investorovi nebudou účtovány žádné poplatky nad rámec kupní ceny Dluhopisů.</p>

### Pododdíl I.4.2: Kdo je osobou nabízející Dluhopisy nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

<b>Popis osob nabízejících Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů.</p>
--	--

### Pododdíl I.4.3: Proč je tento Prospekt sestavován?

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	<p>Dluhopisy jsou emitovány za účelem financování a rozvoje činnosti Emitenta. Získané peněžní prostředky budou použity k nákupu nemovitostí, jejich případnému zhodnocení a k souvisejícím činnostem, ovšem konkrétní projekty nejsou dosud známy. Čistý výtěžek z Emise pro Emitenta bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě snížené o náklady spojené s nabídkou, tedy 1 500 000 Kč vč. DPH.</p>
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem přímo nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů v rámci veřejné nabídky v České republice. Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzaly vůči Emitentovi pevný závazek upsat či koupit Dluhopisy.</p>

**Střet zájmů týkající se nabídky**

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zkoumány a zváženy.*

*Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.*

*Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích a podkategoriích od nejvýznamnějších po nejméně významné.*

*Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoli jiné části Prospektu.*

### II.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní dopad na jeho finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů:

#### **Riziko nově založené společnosti**

Emitent vznikl ke dni 20. srpna 2020, a je tak nově založenou společností v rámci finanční a investiční skupiny CFGI, v rámci níž se bude věnovat výkupům nemovitostí, jejich následným opravám, rekonstrukcím, odstraněním případných právních vad, vypořádání spoluvlastnických podílů apod., vše směřující k finálnímu prodeji koncovému zákazníkovi či pronájmu, vč. dalších činností, které jsou neoddělitelně spojeny s tímto druhem podnikání, čemuž se až dosud také věnovala mateřská společnost CFGI SE. V souvislosti s touto činností bude Emitent čelit vysoké konkurenci etablovaných hráčů na realitním trhu, v důsledku čehož může být zahájení podnikání Emitenta a podnikání samotné v této oblasti obtížné, čímž může dojít k dočasné či trvalé ztrátovosti, a tedy neschopnosti splácet závazky plynoucí z Dluhopisů, tedy splácet jistinu a úrokové výnosy. Emitent nemá dosud vypracovaný plán konkrétních investičních projektů.

#### **Riziko spojené s výkupy nemovitostí**

V rámci celkové ekonomické situace a opatření v souvislosti s pandemií Covid může dojít k omezením a regulacím ze strany státu či dotčených státní orgánů a regulátorů, které se mohou týkat omezení likvidity a nabídky nemovitostí na realitním trhu. Zejména se může jednat o další tzv. dražební moratorium, které již probíhalo po dobu 9 měsíců s koncem k 28.2.2021. Na základě něj se výrazně omezil trh na straně nabídky v segmentu nemovitostí,

kdy se na trh nedostávaly nemovitosti v nedobrovolných, exekučních či insolvenčních dražbách. Pokud by takováto situace nastala znovu, znamenala by zúžení prostoru trhu, ve kterém se emitent pohybuje a na kterém získává nemovitosti do svého portfolia. To by se mohlo negativně projevit na výsledcích jeho hospodaření.

### **Riziko spojené s pronájmy nemovitostí**

Na straně pronájmů nemovitostí se mohou objevit rizika spojená s regulacemi ze strany státu či přijetím nové další legislativy, která by opět posílila postavení nájemníků na úkor pronajímatelů. Už teď lze sledovat, že právní ochrana nájemníků je již natolik výrazná, že nezřídkou dochází ke zneužívání tohoto postavení ze strany nájemníků. Pokud se takový nájemník, často za podpory advokáta či jiné právně vzdělané osoby drží striktně výkladu zákona a ustálené judikatury a využije všech možností, jež mu jsou zákonem umožněny, může to pro emitenta znamenat nemalé komplikace, starosti a práci, které mohou trvat i několik let. V takovém případě jsou ohroženy výnosy emitenta z pronájmu a negativně tak ovlivnit jeho hospodaření.

### **Riziko spojené s rekonstrukcemi nemovitostí**

Nezanedbatelné riziko se pojí také se skutečností, že s ohledem na pandemii Covid došlo k odlivu zahraničních pracovníků ve stavebnictví, zejména z Ukrajiny. To může představovat riziko zvýšených nákladů na rekonstrukční a stavební práce, a prodloužení doby jejich dokončení, což by se negativně podepsalo na výsledcích hospodaření emitenta.

### **Riziko spojené s pandemií COVID-19**

V důsledku pandemie může dojít ke zvýšení nezaměstnanosti a poklesu reálných příjmů obyvatel, což se může projevit ve snížené schopnosti emitenta prodávat předtím nabyté nemovitosti v rámci své podnikatelské činnosti. Stejně tak může dojít ke zprísnění úvěrových podmínek na straně bank u financování bydlení, což může mít opět vliv na prodejnost nemovitostí emitenta vůči koncovým zákazníkům, což se může projevit na tržbách Emitenta a případně snížené schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.

### **Rizika související s personální oblastí**

Emitent jako zaměstnavatel podléhá také riziku ztráty zaměstnanců, resp. jejich nekontrolovanému odlivu a následnému přílivu tak, jako další zaměstnavatelé. Ztrátou zaměstnanců může dojít ke snížení výkonnosti Emitenta a tím také k ohrožení splácení závazků z Dluhopisů. Některé společnosti, jež jsou součástí finanční a investiční skupiny CFGI záměrně přešly na automatizované procesy, které toto riziko významně sníží, ovšem v důsledku činnosti, kterou vykonává právě Emitent, není možné se v takovém rozsahu spolehnout na stroje, ovšem především právě na lidskou tvořivost a schopnost vyjednávání.

S personální oblastí souvisí i jedna ze součástí operačního rizika, a to selhání lidského faktoru. V důsledku úmyslu či neúmyslné chyby zaměstnance může dojít k poškození Emitenta, a to jak z hlediska finančního, tak v jiných ohledech. Ačkoliv v některých případech je zaměstnanec alespoň částečně tuto škodu nahradit, nelze vyloučit, že Emitentovi bude způsobena významná újma v takovém rozsahu, ve kterém bude omezena jeho schopnost dostát splatným závazkům z Dluhopisů.



### **Riziko bezpečnosti IT**

Emitent ukládá a ukládá data, která plynou z jeho činnosti a která jsou nezbytná pro jeho činnost, do interní databáze, intranetu, která je společná celé skupině CFG, tedy jak mateřské společnosti, tak všem společnostem dceřiným, které zde taktéž data ukládají, ovšem rozdílní zaměstnanci mají rozdílnou míru přístupu k těmto datům. V souvislosti s touto formou online úložiště dat hrozí také riziko narušení kybernetické bezpečnosti, útoku hackerů či podobná nežádoucí situace, která by měla za následek prolomení bezpečnosti intranetu a odhalení či únik interních dat jako jsou osobní údaje klientů, údaje o skupinovém cashflow, nemovitostech, zaměstnancích apod., v souvislosti s čímž by mohly být spojeny kompenzace poškozeným stranám, které by mohly zapříčinit snížení likvidity Emitenta a omezení schopnosti splácet úrokové výnosy a jmenovité hodnoty Dluhopisů.

## **II.2 Rizikové faktory ve vztahu k Dluhopisům**

### **Riziko nesplacení**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu.

### **Riziko úrokové sazby z Dluhopisů**

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny (růstu) tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (tržní úroková sazba) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

### **Riziko předčasného splacení**

Emitent má na základě Emisních podmínek právo kdykoliv částečně či úplně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy. Pokud Emitent splatí Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Nadto, pokud v období mezi vydáním Dluhopisů a jejich předčasným splacením či odkoupením dojde na kapitálových trzích k poklesu výnosů srovnatelných dluhopisů (např. z důvodu poklesu úrokových sazeb), investor nemusí být schopen reinvestovat výnosy z předčasně splaceného či odkoupeného Dluhopisu do dluhopisu se stejným výnosem.

### **Riziko případného prodeje na sekundárním trhu**

Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem či jakoukoliv třetí stranou na trhu může být cena uhrazená vlastníků Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

**Riziko inflace**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Aktuální prognóza míry inflace v prvním čtvrtletí r. 2021 se pohybuje mezi 1,7–2,1 %, reálný výnos z Dluhopisu by tak mohl v důsledku takové výše míry inflace činit 5,8–5,4 % p.a.

**Riziko nízké likvidity**

Dluhopisy nebudou obchodovány na regulovaném trhu, a tak může dojít k obtížnému určení jejich ceny, čímž může být ovlivněna jejich likvidity, resp. může dojít k situaci, kdy investor prodá Dluhopisy na nelikvidním trhu za nižší než tržní cenu, a tak bude vystaven nepříznivému vlivu na zhodnocení a návratnost jeho investice. Investor by tak měl při investici zvážit, zda doba splatnosti Dluhopisu odpovídá jeho představě o investičním horizontu.

## III. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost veškerých údajů a informací uvedených v tomto Prospektu Dluhopisů je Emitent, tedy společnost **CFIG Real Estate a.s.** se sídlem Sladkovského 767, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice, IČ: 094 34 615, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 3722. Emitent prohlašuje, že veškeré údaje uvedené v tomto Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí v souladu se skutečností a že jím nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto Prospektu či jiných informací v něm uvedených.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu v Pardubicích



Ing. Aleš Pavel

předseda představenstva CFIG Real Estate a.s., Emitenta

## IV. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

### Informace

Auditovaná individuální účetní závěrka Emitenta dle českých účetních předpisů za účetní období končící 31. 12. 2020 a přehled o peněžních tocích

### Dokument

Auditorská zpráva CFG Real Estate

Účetní závěrka za účetní období končící 31. 12. 2020:

[https://intranet.cfigse.com/web/images/Auditorska\\_zprava\\_cfig\\_real\\_estate.pdf](https://intranet.cfigse.com/web/images/Auditorska_zprava_cfig_real_estate.pdf)

## V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### V.1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), bez možnosti navýšení. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzaly vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů.

Emitent může na základě smlouvy o zprostředkování prodeje dluhopisů („**Smlouvy o zprostředkování**“) pověřit příslušného zprostředkovatele (každý jako „**Zprostředkovatel**“) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o zprostředkování udělí Emitent Zprostředkovateli pověření zprostředkovat investice do Dluhopisů. V takovém případě bude Zprostředkovatel přijímat pokyny investorů ke koupi Dluhopisů a předávat je příslušnému obchodníkovi s cennými papíry anebo jiné osobě s obdobným oprávněním anebo je vykonávat sám, a to v souladu s jeho zákonnou licenci. Zprostředkovatel se dále zaváže k součinnosti při vyhledávání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích jejich zákonných licencí.

Emitent si od spolupráce s případnými Zprostředkovateli slibuje zejména možnost oslovení širší základny potenciálních investorů.

Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému.

### V.2 Nabídka a prodej Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem přímo nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů v rámci veřejné nabídky v České republice podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s tamními právními předpisy. Veřejná nabídka Dluhopisů v České republice poběží od 27. 4. 2021 do 27. 4. 2022.

Emitent bude Dluhopisy nabízet investorům sám nebo prostřednictvím případných oprávněných Zprostředkovatelů. V takovém případě bude Zprostředkovatel s povolením k činnosti investičního zprostředkovatele podle § 29 ZPKT, předávat žádosti o koupi Dluhopisů příslušnému Zprostředkovateli oprávněnému k jejich vykonání v souladu s takovým oprávněným obsaženým v jeho licenci. Emitent může Dluhopisy upsat k Datu emise anebo kdykoli po něm v tranších až do konce lhůty pro upisování Dluhopisů podle článku VI.2 Emisních podmínek.

Žádná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit.

Žádost o koupi Dluhopisů bude zájemcem doručena Emitentovi nebo případnému Zprostředkovateli prostřednictvím formuláře umístěného na webových stránkách skupiny CFG (www.cfgse.com), na základě něhož Emitent osloví daného zájemce o Dluhopisy s konkrétními podmínkami a Objednávkou či Smlouvou o úpisu dluhopisu, na základě nichž zájemce o Dluhopisy zašle zpět podepsanou Objednávku a příslušnou kupní cenu Dluhopisů na bankovní účet Emitenta a Emitent obratem zašle e-mailem Potvrzení. Pokud bude zájemce o Dluhopisy požadovat osobní jednání, dostaví se pověřený zástupce Emitenta na schůzku se zájemcem a podepíše Smlouvu o úpisu dluhopisu osobně.

V souvislosti s podáním žádosti o koupi Dluhopisů mohou být investoři vyzváni Emitentem nebo případným Zprostředkovatelem k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k prostému nebo úředně ověřenému podpisu dokumentů potvrzujících tyto informace a identifikační údaje.

Může se jednat především o: (i) prokázání se platným dokladem totožnosti, (ii) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu ZPKT, (iii) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „AML prohlášení“) (iv) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „FATCA“), (v) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „GATCA“), (vi) informace o majetkovém účtu (ve smyslu ZPKT) či jiném obdobném účtu investora, kam budou Dluhopisy investorovi převedeny, (vii) uzavření komisionářské či obdobné smlouvy mezi investorem a případným Zprostředkovatelem a (viii) podání pokynu k nákupu Dluhopisů ve smyslu takové smlouvy uzavřené mezi investorem a případným Zprostředkovatelem.

Dle odhadu Emitenta celková výše nákladů na umístění Emise nepřesáhne 1 500 000 Kč vč. DPH. Investorovi do Dluhopisů nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné poplatky.

a) *Žádosti o koupi Dluhopisů*

Emitent investorovi prodá Dluhopisy pouze tehdy, pokud investor, zájemce o koupi Dluhopisů, vyplní formulář, na jehož základě následně Emitent daného zájemce kontaktuje s konkrétními podmínkami a návrhem objednávky Dluhopisů („**Objednávka**“) do 20 pracovních dnů. Tuto Objednávku po schválení zašle investor podepsanou zpět Emitentovi e-mailem, přičemž do 5 pracovních dnů po odeslání Objednávky Emitentem pak zájemce splatí kompletní kupní cenu jím objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. ú. 2401855834/2010 vedený u Fio Banky a.s. („**Bankovní účet**“), přičemž po obdržení kupní ceny Emitent bez zbytečného odkladu zašle zájemci přímo nebo prostřednictvím Zprostředkovatele potvrzení o přijetí či částečném přijetí objednávky Dluhopisů („**Potvrzení**“).

Obchodování s Dluhopisy nemůže začít před zasláním Potvrzení.

Odesláním tohoto Potvrzení Emitentem přímo nebo prostřednictvím Zprostředkovatele dojde k uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek investora koupit Dluhopisy a závazek Emitenta splatit jejich jmenovitou hodnotu a příslušný úrokový výnos.

V případě, že po odeslání formuláře investorem, bude investor požadovat osobní projednání koupě Dluhopisů, osloví jej pověřený zástupce Emitenta s návrhem na osobní schůzku, na které společně případně uzavřou obchod a podepíší osobně smlouvu o úpisu Dluhopisů.

Minimální částka, za kterou je investor oprávněn nakoupit Dluhopisy, je 25 000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), což představuje výši jmenovité hodnoty právě jednoho Dluhopisu. Maximální výše jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena pouze předpokládanou výší celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů nabízených Emitentem. Emitent je oprávněn Objednávky investorů podle svého uvážení v Potvrzení krátit, čímž dojde k uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů pouze ve vztahu k množství Dluhopisů uvedenému v Potvrzení. Pokud Emitent toto Potvrzení nezašle přímo či prostřednictvím případného Zprostředkovatele, pak to znamená, že Objednávku zcela odmítl.

Emitent zašle investorovi případný přeplatek z kupní ceny Dluhopisů do 10 dnů zpět na bankovní účet uvedený investorem v Objednávce, bankovní účet sdělený Emitentovi pro účely provedení výplat z Dluhopisů, nebo na bankovní účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. Konečná celková kupní cena Dluhopisů přidělených jednotlivému investorovi bude uvedena v Potvrzení.

Vypořádání proběhne tak, že Emitent investorem nakoupené Dluhopisy zašle investorovi prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo jinou investorem preferovanou formou v souladu se vzájemným ujednáním investora a Emitenta v Objednávce, nejdříve však k Datu Emise, nejpozději pak do 10 dnů od přijetí kupní ceny na bankovní účet Emitenta.

### b) Automaticky zrušené Objednávky

Pokud investor uhradil částku kupní ceny Dluhopisů na Bankovní účet později než 50 pracovních dnů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, budou takto pozdě podané nebo zaplacené Objednávky zrušeny. Peněžní prostředky určené ke koupi Dluhopisů Emitent bez zbytečného odkladu zašle zpět na bankovní účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se investor a Emitent jinak.

Dluhopisy budou před Datem Emise veřejně nabízeny za kupní cenu odpovídající 100 % jejich jmenovité hodnoty. Po Datu Emise bude emisní kurz stanoven jako součet jmenovité hodnoty a příslušného odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu, vypočteného dle metodiky v čl. VI.4 tohoto Prospektu.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách skupiny CFIG ([www.cfgise.com](http://www.cfgise.com)), sekce O společnosti/Informace k cenným papírům, a to bezprostředně po jejím ukončení.

### V.3 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho 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.



Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) ve znění doplněném nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019 a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Misc. Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

#### V.4 Udělení souhlasu s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů případnými Zprostředkovateli, a to po dobu od 27. 4. 2021 do 27. 4. 2022, výhradně v České republice. **Každý případný Zprostředkovatel v případě nabídky investorovi poskytne údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a případnými Zprostředkovateli o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech Zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách skupiny CFG (www.cfigse.com), sekce O společnosti/Informace k cenným papírům. **Všichni Zprostředkovatelé na svých internetových stránkách uveřejní, že tento prospekt užívají v souladu se souhlasem Emitenta a jím stanovenými podmínkami.**

Délka nabídkového období: 27. 4. 2021 – 27. 4. 2022.

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli Zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

## VI. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané společností CFGI Real Estate a.s. se sídlem Sladkovského 767, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 094 34 615, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 3722 („**Emitent**“), podle českého právního řádu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 7,5 % p.a., splatné v roce 2026 („**Emise**“, jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise jako „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve platném znění („**Zákon o dluhopisech**“).

Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 5. 10. 2020. Dluhopisům bylo Centrálním depozitářem přiděleno mezinárodní identifikační číslo ISIN CZ0003528309. Zkrácený název Emise je „CFG I Dluhopisy 2021/I“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s Nařízením o prospektu, prospekt Dluhopisů („**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2021/042333/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00079/CNB/572 ze dne 22. 4. 2021, které nabylo právní moci dne 27. 4. 2021, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách skupiny CFGI (www.cfgise.com), sekce O společnosti/Informace k cenným papírům, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Sladkovského 767, 530 02 Pardubice, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Datum emise Dluhopisů je 1. 7. 2021 („**Datum emise**“).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 30. 6. 2026 („**Den konečné splatnosti**“).

Výplaty úrokových výnosů a následně i splacení jmenovitých hodnot Dluhopisů jednotlivým Vlastníkům dluhopisů bude administrovat a zajišťovat sám Emitent, bez externího administrátora.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a Emisí dluhopisů, a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy.

Česká národní banka posuzuje Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených a při schvalování Prospektu tak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, přičemž schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku VI.15. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v těchto Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu, ledaže ze smyslu uvedeného ustanovení plyne něco jiného.

## VI.1 Základní charakteristika dluhopisů

### Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry v souladu se zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 25 000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) bez možného navýšení.

### Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tedy práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

### Vlastníci Dluhopisů

Osoba, jež je uvedena v Emitentově evidenci vlastníků Dluhopisů, je vlastníkem Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Dokud nebude Emitentovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že identifikační údaje neodpovídají skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež je oprávněným Vlastníkem Dluhopisu, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které nejsou uvedeny jako Vlastníci Dluhopisů, ačkoliv být měly, jsou povinny neprodleně oznámit a prokázat tyto skutečnosti Emitentovi, a to společně s doložením titulu nabytí vlastnického práva k Dluhopisům

### Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází v případě prvotního převodu od Emitenta prvním Vlastníkovi dluhopisů zasláním listinného dluhopisu prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo jinou formou tradice dluhopisu, na které se Emitent a první Vlastník dluhopisu vzájemně shodnou. Následné převody vlastnického práva k dluhopisům mezi prvním Vlastníkem dluhopisů a případnými dalšími Vlastníky dluhopisů probíhají rubopisem, tedy zápisu identifikačních údajů nového Vlastníka dluhopisu na rubovou stranu dluhopisu, a předáním dluhopisu novému Vlastníkovi. Změnu Vlastníka zapíše Emitent do své evidence na základě předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů.

### Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

### **VI.2 Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu či koupě dluhopisů**

#### **Datum emise, lhůta pro upisování**

Dluhopisy mohou být Emitentem vydány jednak jednorázově k Datu emise, jednak kdykoliv v tranších po Datu emise do Dne konečné splatnosti (vyjma). Lhůta pro upisování začíná dne 27. 4. 2021 a končí Dnem konečné splatnosti Dluhopisů.

#### **Emisní kurz**

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů, tedy 25 000 Kč za jeden Dluhopis. („**Emisní kurz**“).

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na jako součet jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušného alikvótního úrokového výnosu odpovídajícího období mezi Datem Emise, příp. Dnem výplaty úroků, jsou-li Dluhopisy vydávány po uplynutí prvního Výnosového období, a dnem úpisu takových Dluhopisů. Tento alikvótní úrokový výnos bude vypočten metodikou uvedenou v kapitole VI.4, odstavci Stanovení úrokového výnosu. Pro zamezení jakýmkoliv pochybnostem se stanoví, že žádná z osob nabízejících Dluhopisy, ani Emitent, nemá vůči investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat.

### **VI.3 Status Dluhopisů**

#### **Pořadí uspokojení**

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

#### **Předkupní a přednostní práva**

Jediný akcionář Emitenta (mateřská společnost CFG SE) ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

### **VI.4 Výnos**

#### **Způsob úročení, výnosové období**

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,50 % p.a. („**Úroková sazba**“). „Výnosovým obdobím“ se rozumí období jednoho roku počínající Datem Emise (včetně) a končící Dnem výplaty úroků (vyjma) a každé další následující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (vyjma), a to opakovaně až do Dne konečné splatnosti (jež je v posledním Výnosovém období zahrnut). Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. První Výnosové období začíná Datem Emise. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně,

vždy k 30. 6. („Den výplaty úroků“), a to v souladu s článkem VI.6. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30. 6. 2022.

Právo na výplatu úrokového výnosu z Dluhopisů k příslušnému Dni výplaty úroků nevzniká k těm Dluhopisům, které k příslušnému Rozhodnému dni pro výplatu vlastní Emitent.

### **Konec úročení**

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí splacení dlužné částky bylo Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené výše až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s 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.

### **Konvence pro výpočet úroku**

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „anglická metoda ACT/365“ (tzn., že pro účely výpočtu úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje vždy 365 dnů, přičemž pro účely počtu dní, za které vzniká nárok na úrok, se bude vycházet ze skutečného počtu uběhnutých kalendářních dní).

### **Stanovení úrokového výnosu**

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené výše. Úrokový výnos za jedno celé Výnosové období, tedy jeden rok, je stanoven jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisu a příslušné úrokové sazby vyjádřené desetinným číslem. Celková částka úrokového výnosu a jakákoli další částka splatná podle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Emitentem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem VI.13.

## **VI.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů**

### **Konečná splatnost**

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

### **Odkoupení dluhopisů**

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### **Zánik dluhopisů**

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

### **Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem VI.13 nejpozději 20 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Emitent v takovém případě splatí celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, a k tomu příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku.

Předčasné částečné splacení Dluhopisů neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů v souladu s tímto článkem.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku se přiměřeně použijí ustanovení článku VI.6.

### **Domněnka splacení**

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků VI.5, VI.8 a VI.11.4.

## **VI.6 Platební podmínky**

### **Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na euro, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eurech, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení podle Emisních podmínek.

### **Den výplaty**

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů jako „**Den výplaty**“).

### **Konvence pracovního dne**

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude Den výplaty posunut na nejbližší následující Pracovní den, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne. Pracovním dnem se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

### **Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy**

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které jsou uvedeny v Emitentově evidenci Vlastníků dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis v evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, které by měly být v evidenci vedeny jako Vlastníci dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu. V takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů osobě nebo osobám, které měly být jako Vlastníci dluhopisů evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu („**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce výnosu z Dluhopisů nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy zastaveny a je-li o tomto Emitent náležitě informován, považuje se příslušný zástavní věřitel uvedený k Rozhodnému dni pro výplatu za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) je osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů příslušný Vlastník dluhopisů nebo (ii) je Emitentovi prokázáno jiným pro Emitenta uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Emitent platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami Emitentovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo dohodnuto jinak.



### Provádění plateb

Emitent bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě Evropského hospodářského prostoru podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitent na adresu jeho sídla způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn (i) bude mít formu podepsaného písemného prohlášení, přičemž Emitent může požadovat, aby byl podpis či všechny podpisy úředně ověřeny, anebo ověřeny podpisem oprávněným pracovníkem Emitenta, (ii) bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi provést platbu, a v případě právnických osob bude pokyn dále doložen originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku (pro účely výpisů z českého obchodního rejstříku postačí příslušný výpis z internetových stránek obchodního rejstříku prokazující danou skutečnost) Oprávněné osoby nebo z jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v tomto výpisu s instrukcí ověří Emitent (pokyn, výpis z obchodního rejstříku a potvrzení o daňovém domicilu, popř. ostatní přílohy („**Instrukce**“)). Instrukce (sdělení účtu a ostatních informací pro výplaty) může být podána i formou určení potřebných údajů ve Smlouvě o úpisu dluhopisů. Instrukce je platná i pro všechny následující platby s Dnem výplaty po datu podání Instrukce, a to až do podání další Instrukce.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Emitenta z hlediska obsahu, formy, potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Emitent je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností (týká se i nenahlášených změn, např. daňového domicilu) nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Emitentovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Instrukce bude považována za řádně doručenu, pokud byla Emitentovi doručena nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoli příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí, aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Emitentovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Emitent postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta o vrácení srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta.

Emitent neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent rovněž neodpovídá za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku, nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

### **Změna způsobu provádění plateb**

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku VI.12. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem VI.10.

## **VI.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 držby Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám českým daňovým nerezidentům anebo fyzickým osobám českým daňovým rezidentům obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě výnosů z držby 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 Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní. Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Další údaje o zdanění výnosů z Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole „Zdanění a devizová regulace v ČR“ tohoto Prospektu.

## **VI.8 Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti**

### **Případy porušení**

Pokud nastane Případ porušení a bude trvat, přičemž pro účely tohoto článku Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem VI.10.1 rozhodnout,

že kterýkoli Vlastník dluhopisů může podle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi na adresu jeho sídla („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem VI.4 ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem VI.8 (Splatnost předčasně splatných dluhopisů).

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Dluhopisů, může každý Vlastník dluhopisů, který hlasoval podle zápisu z této Schůze pro předčasné splacení nebo který se Schůze nezúčastnil, podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcizil, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem VI.4 ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem VI.8 (Splatnost předčasně splatných dluhopisů).

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 15 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi na adresu jeho sídla.

b) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou jinou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě a) výše) v souvislosti s Dluhopisy, a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 45 Pracovních dnů (včetně) ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi na adresu jeho sídla.

c) Neplnění jiných dluhů Emitenta

Jakýkoli dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 10 milionů korun českých nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele a není uhrazen do 30 Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 30 Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne. K neplnění podle tohoto písmene nedojde, pokud Emitent jednající přiměřeně, po pečlivém uvážení a v dobré víře 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.

d) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(A) Emitent navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (Insolvenční návrh), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;

(B) na majetek Emitenta je prohlášen soudem nebo jiným příslušným orgánem konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení;

(C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s insolvenčním řízením.

e) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho zrušení s likvidací.

f) Soudní a jiné rozhodnutí

Emitent nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10 milionů korun českých, nebo ekvivalent této částky v jiné měně, ve lhůtě určené v příslušném rozhodnutí nebo do 30 dnů od doručení takového rozhodnutí, podle toho, které datum nastane později.

g) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 30 Pracovních dnů (včetně).

### **Splatnost předčasně splatných dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla Oznámení o předčasném splacení („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení dluhopisů níže.

### **Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno a doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla nejpozději tři Pracovní dny předtím, než se

příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### **Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

Pokud ustanovení článku VI.8 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku VI.8 se obdobně použijí ustanovení článku VI.6.

## **VI.9 Promlčení**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## **VI.10 Schůze a změny emisních podmínek**

### **VI.10.1 Působnost a svolání schůze**

#### **Právo svolat schůzi**

Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („Schůze“) pouze v případě, kdy Emitent chůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit.

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v článku VI.8, hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den rozeslání či uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku VI.11.1, části Oznámení o svolání schůze, (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Emitentovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

#### **Schůze svolávaná emitentem**

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě:

- a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek podle zákona o dluhopisech vyžaduje („**Změna emisních podmínek**“) (jedná se v takových případech o změnu zásadní povahy ve smyslu § 21 odst. 1 zákona o dluhopisech),
- b) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku VI.8.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení. Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než výše stanovených.

### **Oznámení o svolání schůze**

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit či uveřejnit způsobem uvedeným v článku VI.12, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi do jeho sídla, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení podle článku VI.12. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů obsahující alespoň název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku VI.11.1, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## **VI.10.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní**

### **Osoby oprávněné účastnit se schůze**

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v Emitentově evidenci Vlastníků dluhopisů ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“) („**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

### **Hlasovací právo**

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku VI.5, Zánik dluhopisů, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, může Emitent po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze.

### **Účast dalších osob na schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále je oprávněn účastnit se Schůze společný zástupce Vlastníků dluhopisů (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), viz níže, a hosté přizvaní Emitentem.

### VI.10.3 Průběh schůze; rozhodování schůze

#### 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 nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku VI.5, Zánik dluhopisů, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

#### 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. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

#### Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude přístupná způsobem uvedeným v článku VI.12.

#### Rozhodování schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku VI.10.1, Schůze svolávaná emitentem, nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví zákon či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

#### Odročení schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku VI.10.3.

#### VI.10.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

##### Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek podle článku VI.10.1, Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku VI.10.5 písemnou žádostí („**Žádost**“), určenou a doručenou Emitentovi na adresu jeho sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 dnů po doručení Žádosti Emitentovi („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

##### Náležitosti žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, a majetkový účet. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu jeho sídla i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku VI.6.

#### VI.10.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem uvedeným v článku VI.12. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně emisních podmínek podle článku VI.10.1, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### VI.11 Změny emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

#### VI.12 Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách skupiny CFG (www.cfgse.com), sekce O společnosti/Informace k cenným papírům. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.



### **VI.13 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů**

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

## VII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Dluhopisy jsou emitovány za účelem financování hlavní činnosti Emitenta. Získané peněžní prostředky budou využity k nákupu nemovitostí a jejich zhodnocování, k datu sestavení prospektu však Emitent doposud nerozhodl o konkrétních investicích, které hodlá realizovat. Emitent neposkytne žádné z peněžních prostředků či aktiv žádné se společností uvnitř skupiny CFG.

Čistý výtěžek Emise Dluhopisů pro Emitenta bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené o odhadované náklady přípravy Emise a náklady spojené s prodejem Dluhopisům. Tyto celkové náklady Emitent vyčíslil na 1 500 000 Kč vč. DPH při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise. Výtěžek při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise bude činit 248 500 000 Kč.

## VIII. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### VIII.1 Statutární auditor

Mateřská společnost CFGI SE a stejně tak od roku 2020 i celá finanční a investiční skupina CFGI, včetně Emitenta, podléhají auditu, přičemž smlouva je uzavřena se statutárním auditorem Ing. Luděk Pelclem, sídlo Kunětická 105, 530 09 Pardubice-Cihelna, evidenční číslo oprávnění 1705.

### VIII.2 Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny ve shrnutí tohoto Prospektu a v podkapitole „Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi“.

### VIII.3 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	CFGI Real Estate a.s.
Místo registrace:	obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. B 3722
IČ:	094 34 615
LEI:	31570085QUN59LBKYC16
Datum vzniku:	20. srpna 2020
Datum založení:	12. srpna 2020
Sídlo:	Sladkovského 767, 530 02 Pardubice
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
E-mail:	investice@cfgise.com
Internetová doména:	www.cfgise.com (informace uvedené na webových stránkách skupiny CFGI nejsou součástí prospektu, ledaže jsou do prospektu začleněny formou odkazu)
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Cíl a účel Emitenta:	Emitent byl založen za podnikatelským účelem, přičemž předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Předmětem činnosti je nákup, prodej a pronájem nemovitostí.
Právní předpisy, jimiž se Emitent řídí především:	občanský zákoník zákon o obchodních korporacích živnostenský zákon

#### Úvěrový rating

Emitentovi nebyl k datu vyhotovení tohoto Prospektu přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

### **Očekávané financování činnosti Emitenta**

Činnost Emitenta bude financována z Emise Dluhopisů a dále z úvěru ve výši max. 80 milionů Kč poskytnutého Equa Bank, a.s., sjednaného na dobu 20 let a zajištěného nemovitostmi vlastněnými Emitentem.

### **Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen dne 12. srpna 2020 podle platného práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou CFG Real Estate a.s. Ke vzniku Emitenta došlo následně zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 3722 dne 20. srpna 2020. Jediným akcionářem a ovládající osobou dle zákona o obchodních korporacích je společnost CFG SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu.

Emitent je součástí nově vzniklé finanční a investiční skupiny CFG, jež je tvořena mateřskou společností CFG SE a dvěma dceřinými společnostmi – CFG Real Estate a.s., Emitentem, a společností CFG Credit a.s., jejíž činností je poskytování spotřebitelských a korporátních úvěrů.

### **Zakladatelské dokumenty a stanovy**

Platné znění stanov Emitenta bylo schváleno 10. září 2020. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uloženy ve sbírce listin v obchodním rejstříku. Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 20. srpna 2020 vedeného Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 3722. Předmětem činnosti Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem bytů, nemovitostí a nebytových prostor, jak uvedeno v článku 4 stanov.

### **Významné smlouvy**

K datu tohoto Prospektu Emitent mimo svou běžnou neuzavřel mimo svou běžnou činnost žádnou významnou smlouvu, kterou by vznikl závazek či nárok kteréhokoliv člena skupiny CFG v takové výši či takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči investorům.

### **Základní kapitál**

Základní kapitál Emitenta je ke dni 21. 4. 2021 Kč 98 400 000 Kč (slovy: devadesát osm milionů čtyři sta tisíc korun českých) a je tvořen 492 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 Kč na akcii. Splacen byl v plné výši. Kmenové listy nebyly vydány. V aktivech Emitenta je tento základní kapitál reprezentován nemovitostmi vlastněnými Emitentem. Jedná se o stavby a pozemky, jejichž vlastnictví bylo na základě kupních smluv převedeno z mateřské společnosti na Emitenta.

### **Nesplacené úvěry a investiční nástroje Emitenta**

Emitent má k datu tohoto Prospektu jeden nesplacený úvěr na 20 let od Equa Bank, a.s., v maximální výši 80 milionů korun, splatný ve 240 měsíčních anuitních splátkách při úrokové sazbě 4,49 % pro prvních 5 let s případným navýšením. Úvěr je splatný k 31. 3. 2041.

### **Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent není v současné době účasten, ani v posledních 12 měsících nebyl účasten na žádném soudním nebo rozhodčím řízení, které významně ovlivnilo či v budoucnu významně ovlivní jeho finanční pozici či ziskovost.

### **Významné změny finanční pozice**

Od konce účetního období končícího 31. prosincem 2020 nedošlo u Emitenta ani u skupiny CFGI k žádné významné změně finanční pozice.

## **VIII.4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta**

Emitent je společností založenou za účelem podnikání na realitním trhu. V rámci jeho činnosti se bude věnovat výkupům nemovitostí, jejich následným opravám, rekonstrukcím, odstraněním případných právních vad, vypořádání spoluvlastnických podílů apod., vše směřující k finálnímu prodeji koncovému zákazníkovi či pronájmu, vč. dalších činností, které jsou neoddělitelně spojeny s tímto druhem podnikání, tedy především nutné administrativě spojené s převody nemovitostí, spolupráci se znalci a odhadci nebo účasti na dražbách a případných soudních jednáních spojených se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví či s právními následky plynoucími z uzavřených smluv o dílo a jiných typů smluv. Z hlediska živnostenského zákona se bude jednat o činnosti výroby, obchodu a služeb neuvedených v přílohách 1 až 3 tohoto zákona. Emitent svou činnost bude provádět na území celé České republiky, a to bez ohledu na typ nemovitosti, ovšem především se zaměřením na byty a rodinné domy, tedy nemovitosti určené k bydlení. Prozatím Emitent vyčkává s realizací jakýchkoliv projektů na přijetí financování. Majetek Emitenta sestává z jím vlastněných nemovitostí, především rodinných domů, po celé České republice, které byly převedeny kupními smlouvami od mateřské společnosti pro účely vkladu do základního kapitálu Emitenta. Emitent vlastní celkem 62 nemovitostí, převážně na území severních a východních Čech a jižní Moravy, z nichž polovina je pronajímána a zbylá polovina je nabízena k prodeji. Účetní hodnota nemovitostí je k datu vypracování prospektu celkem 120 703 920 Kč, tržní ocenění je pak v hodnotě 208 587 000 Kč.

Pokud jde o činnosti a předmět podnikání ostatních společností ve finanční a investiční skupině CFGI, pak mateřská společnost CFGI SE primárně spravuje majetek a portfolio, případně finančně podporuje dceřiné společnosti, kterým poskytl základní kapitál. CFGI Credit a.s. jakožto druhá z dceřiných společností vedle Emitenta působí jakožto nebankovní poskytovatel úvěrů na základě licence udělené ČNB, kdy primárně poskytuje spotřebitelské a firemní úvěry. Tuto činnost do vzniku dceřiných společností a do ukončení licenčního řízení CFGI Credit a.s. vykonávala sama mateřská společnost CFGI SE.

## **VIII.5 Hlavní trhy Emitenta**

Emitent působí především na realitním trhu, který je samozřejmě spojen s jeho hlavní činností, ovšem vzhledem k tomu, že byl jako společnost založen teprve 12. srpna 2020, nelze jej v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele a odhadovat jeho tržní podíl či postavení na trhu.

Na trhu s nemovitostmi bude Emitent působit jako potenciální vykupitel a vydražitel, přičemž následně bude tyto nemovitosti rekonstruovat, opravovat a spravovat za účelem prodeje, pronájmu či držby za jiným účelem (např. jako rekreační zařízení pro zaměstnance). V tomto druhu podnikání bude čelit konkurenci realitních kanceláří a vykupitelů po celé ČR, kteří ve stejném duchu nemovitosti skupují. Ačkoliv tato činnost byla již před vznikem Emitenta vykonávána v rámci realitní divize mateřské společnosti, je Emitent i skupina jako celek v této oblasti relativně nezkušeným soutěžitelem.

Emitent se soustředí zejména na tzv. rezidenční nemovitosti, tzn. Byty, rodinné domy, pozemky či rekreační zařízení. Jeho prioritou nejsou komerční nemovitosti typu sklad, kanceláře, obchody, nebytové prostory či činžovní domy. Byť se jim emitent primárně nevyhýbá, tak na předmětném cílovém trhu se vyskytují pouze ojediněle.

Emitent ve své činnosti sleduje, že trh v jím sledovaném segmentu z hlediska cen neustále roste. V segmentu bytů, zejména ve velkých městech, a segmentu pozemků poměrně výrazně. Zde si je emitent vědom rizik spojených s přehřátím trhu, a proto nespekuluje ve své činnosti ne kontinuální růst. Naopak v obchodních plánech pracuje i s variantami, že může dojít ke korekci trhu a tím ke snížení tržních cen. Za aktuálním růstem cen spatřuje emitent snahu investorů a spotřebitelů o nákup nemovitosti s cílem vyhnout se tím inflaci, která postupně roste. A také nízkým počtem novostaveb, které by se dostávaly na trh. Zde je patrné, že se negativně na trhu promítá pomalé stavební řízení, které celou řadu developerských projektů blokuje či výrazně zpomaluje.

V segmentu rodinných domů sleduje emitent rovněž růst tržních cen, ačkoli ne v takovém tempu jako u bytů a pozemků. To přičítá velkému počtu domů celé ČR, které v porovnání na počet obyvatel patří k jedněm z nejvyšších v Evropě. Zde se promítá rovněž fenomén tzv. sekundárního bydlení, které se v evropském prostoru s výjimkou skandinávských zemí příliš nevyskytuje. Jinou otázkou je technický stav nemovitostí, které i s ohledem na jejich charakter a situaci, ve které ji emitent skupuje, nejsou vždy ideální.

Zde vidí emitent nezanedbatelné riziko ve skutečnosti, že s ohledem na pandemii Covid došlo k odlivu zahraničních pracovníků ve stavebnictví, zejména z Ukrajiny. To představuje zvýšené náklady na rekonstrukční a stavební práce, a prodloužení doby jejich dokončení.

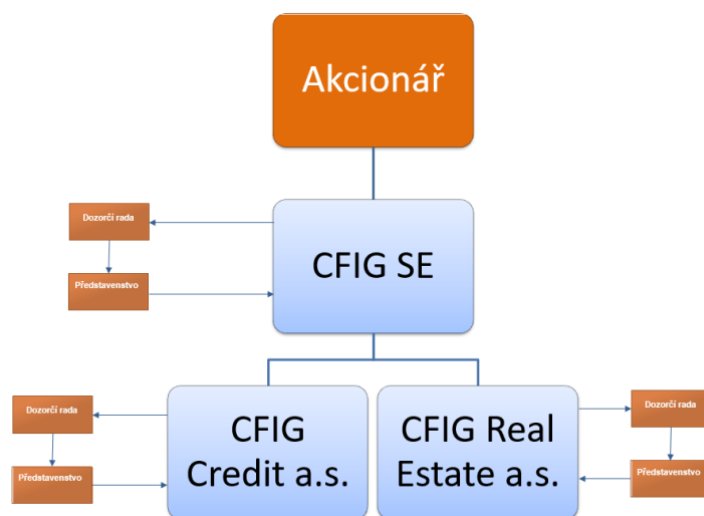
Na straně pronájmů nemovitostí se mohou objevit rizika spojená s regulacemi ze strany státu či přijetím nové další legislativy, která by opět posílila postavení nájemníků na úkor pronajímatelů. Už teď lze sledovat, že právní ochrana nájemníků je již natolik výrazná, že nezřídka dochází ke zneužívání tohoto postavení ze strany nájemníků. Pokud se takový nájemník, často za podpory advokáta či jiné právně vzdělané osoby drží striktně výkladu zákona a ustálené judikatury a využije všech právních klíčků a obstrukcí, jež mu jsou zákonem umožněny, může to pro emitenta znamenat nemalé komplikace, starosti a práci, které mohou trvat i několik let. V takovém případě jsou ohroženy výnosy emitenta z pronájmu a negativně tak ovlivnit jeho hospodaření.

V oblasti nájemného emitent sleduje pomalý kontinuální růst, který souvisí s výše uvedenými okolnostmi, zejména stále omezené nabídky volného nájemního bydlení. Emitent sice sleduje informace o poklesu nájemního bydlení v Praze, ale toto přičítá pouze krátkodobému trendu, který je ovlivněn omezením turismu v Praze a na to navázaných služeb sdíleného bydlení přes aplikace typu Airbnb. S blížícím se koncem pandemické situace v souvislosti s Covid se dle emitenta bude tato situace srovnávat a po ukončení pandemie a uvolnění restrikcí v cestovním ruchu opět dojde k dorovnání stavu a hladin nájemného minimálně na předcovidovou úroveň.

V ostatních lokalitách vyjma specifické Prahy emitent očekává další pozvolný růst. Zde neočekává ani korekci, neboť nevnímá situaci obdobnou jako například u cen bytů, kde k ní s ohledem na přehřátost trhu v některých lokalitách, může dojít

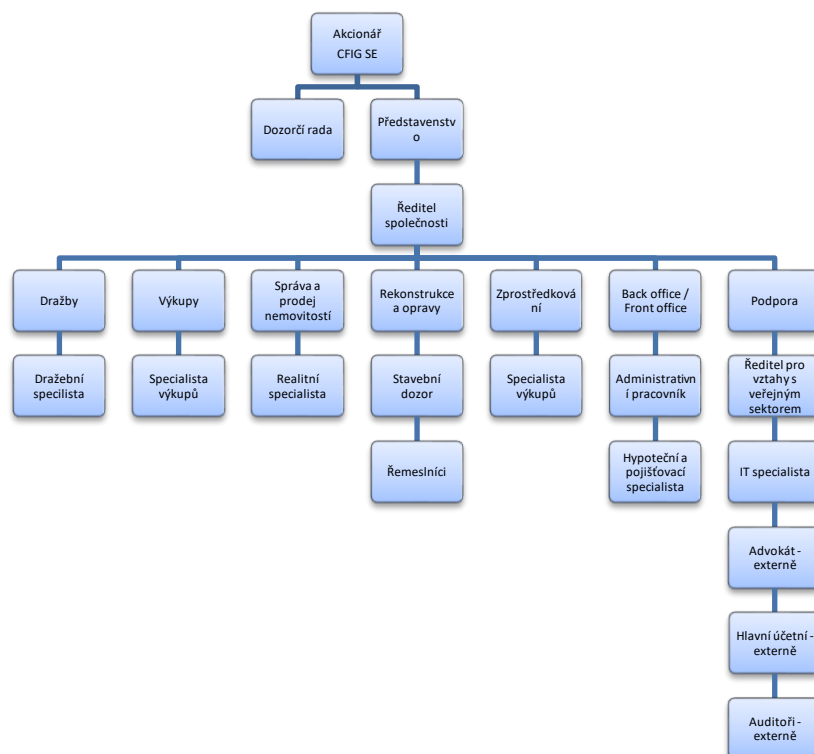
## VIII.6 Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti CFGI Real Estate a.s., Emitenta, je mateřská společnost CFGI SE, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech. Emitent je společně s mateřskou společností a druhou dceřinou společností, CFGI Credit a.s., součástí finanční a investiční skupiny CFGI, viz následující schéma:



Jediným akcionářem mateřské společnosti CFGI SE, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu, je Mgr. Libor Chovanec, nar. 21. 5. 1991. Emitentovi není známa žádná skutečnost či ujednání, které by mělo či mohlo vést ke změně kontroly nad Emitentem. Jediný akcionář vykonává kontrolu nad Emitentem nepřímo, skrze mateřskou společnost CFGI SE, přičemž proti zneužití kontroly je využíváno zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Pokud jde o interní strukturu Emitenta, je znázorněna na následujícím schématu:





## VIII.7 Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od skončení období končící 31. prosincem 2020 neexistuje žádná podstatná negativní změna, která by ovlivnila solventnost nebo likviditu Emitenta. Zároveň nedošlo k žádné negativní změně finanční výkonnosti ani k jakékoliv významné negativní změně vyhlídek.

### **Známé trendy: pandemie COVID-19**

V souvislosti se současně probíhající pandemií Emitent neměl do nedávna možnost účastnit se dražeb nemovitostí. Zároveň dochází k prodlužování doby trvání rekonstrukcí a oprav Emitentem vlastněných nemovitostí, především z důvodu dodržování protiepidemiologických opatření. V neposlední řadě došlo všeobecně ke snížení tržního nájemného, čímž může být Emitent negativně ovlivněn v oblasti výnosů, ovšem nikoliv ve významné míře.

V rámci celkové ekonomické situace a opatření v souvislosti s pandemií Covid může dojít k omezením a regulacím ze strany státu či dotčených státní orgánů a regulátorů, které se mohou týkat omezení likvidity a nabídky nemovitostí na realitním trhu. Zejména se může jednat o další tzv. dražební moratorium, které již probíhalo po dobu 9 měsíců s koncem k 28.2.2021. Na základě něj se výrazně omezil trh na straně nabídky v segmentu nemovitostí, kdy se na trh nedostávaly nemovitosti v nedobrovolných, exekučních či insolvenčních dražbách. Pokud by takováto situace nastala znovu, znamenala by zúžení prostoru trhu, ve kterém se emitent pohybuje a na kterém získává nemovitosti do svého portfolia. To by se mohlo negativně projevit na výsledcích jeho hospodaření. Emitent nicméně neočekává, že by k dalšímu moratoriu dražeb mělo dojít.

### **Známé trendy: Dražební jednání**

V současné chvíli ke dni uveřejnění prospektu dluhopisů tak dražební jednání již probíhají a emitent se jich aktivně účastní. Zde emitent sleduje, že trh je naopak větší než před Covidem, neboť odložená dražební jednání jsou nyní zastoupena o to více. Zde emitent tak vidí příležitost skoupit nemovitost za lepší ceny než před moratoriem, neboť zvýšená nabídka, a naopak menší poptávka nebude tolik zvedat cenu.

Sníženou poptávku v segmentu dražeb zaznamenal emitent z následujícího pohledu. Nejistá pandemická situace a na ní navázaná ekonomická situace měla vliv na tzv. retailové dražitely. Ti jednak nechtějí za současné situace v takové míře investovat do nákupu bydlení, když nevědí, jaká bude jejich ekonomická situace v budoucnu. Druhá se také objevují restrikce na straně bank, které nechtějí v takové míře jako dříve tyto nákupy financovat hypotečními úvěry. Z pohledu bank se jedná o rizikovější obchody a s ohledem na jejich snižující se ziskovost a ekonomickou výkonnost hledají opatření, kde omezit rizika. A toto je jedním z nich.

### **Známé trendy: Realitní trh a vývoj cen**

Emitent ve své činnosti sleduje, že trh v jím sledovaném segmentu z hlediska cen neustále roste. V segmentu bytů, zejména ve velkých městech, a segmentu pozemků poměrně výrazně. Zde si je emitent vědom rizik spojených s přehřátím trhu, a proto nespekuluje ve své činnosti nekontinuální růst. Naopak v obchodních plánech pracuje i s variantami, že může dojít ke korekci trhu a tím ke snížení tržních cen. Za aktuálním růstem cen spatřuje emitent snahu investorů a spotřebitelů o nákup

nemovitosti s cílem vyhnout se tím inflaci, která postupně roste. A také nízkým počtem novostaveb, které by se dostávaly na trh. Zde je patrné, že se negativně na trhu promítá pomalé stavební řízení, které celou řadu developerských projektů blokuje či výrazně zpomaluje.

V segmentu rodinných domů sleduje emitent rovněž růst tržních cen, ačkoli ne v takovém tempu jako u bytů a pozemků. To přičítá velkému počtu domů v celé ČR, které v porovnání na počet obyvatel patří dle názoru Emitenta k jedněm z nejvyšších v Evropě. Zde se promítá rovněž fenomén tzv. sekundárního bydlení, tedy bydlení v objektech určených k rekreaci, kde vlastníci nemají trvalé bydliště, které se v evropském prostoru s výjimkou skandinávských zemí příliš nevyskytuje. Jinou otázkou je technický stav nemovitostí, které i s ohledem na jejich charakter a situaci, ve které ji emitent skupuje, nejsou vždy ideální.

### **Známé trendy: Rekonstrukce, stavební práce**

Zde vidí emitent nezanedbatelné riziko ve skutečnosti, že s ohledem na pandemii Covid došlo k odlivu zahraničních pracovníků ve stavebnictví, zejména z Ukrajiny. To představuje zvýšené náklady na rekonstrukční a stavební práce, a prodloužení doby jejich dokončení.

Emitent sleduje, že dochází ke zdražování stavebních prací s ohledem na nedostatek pracovníků ve stavebnictví a také na zvýšení cen stavebního materiálu, neboť pandemická situace negativně ovlivnila výrobní proces, dodavatelsko-odběratelské vztahy a import řady stavebních materiálů ze zahraničí.

### **Známé trendy: Pronájmy a ceny nájemného**

Na straně pronájmů nemovitostí se mohou objevit rizika spojená s regulacemi ze strany státu či přijetím nové další legislativy, která by opět posílila postavení nájemníků na úkor pronajímatelů. Už teď lze sledovat, že právní ochrana nájemníků je již natolik výrazná, že nezřídka dochází ke zneužívání tohoto postavení ze strany nájemníků. Pokud se takový nájemník, často za podpory advokáta či jiné právně vzdělané osoby drží striktně výkladu zákona a ustálené judikatury a využije všech právních klíčků a obstrukcí, jež mu jsou zákonem umožněny, může to pro emitenta znamenat nemalé komplikace, starosti a práci, které mohou trvat i několik let. V takovém případě jsou ohroženy výnosy emitenta z pronájmu a negativně tak ovlivnit jeho hospodaření.

V oblasti nájemného emitent sleduje pomalý kontinuální růst, který souvisí s výše uvedenými okolnostmi, zejména stále omezené nabídky volného nájemného bydlení. Emitent sice sleduje informace o poklesu poptávky po nájemném bydlení v Praze, ale toto přičítá pouze krátkodobému trendu, který je ovlivněn omezením turismu v Praze a na to navázaných služeb sdíleného bydlení přes aplikace typu Airbnb. S blížícím se koncem pandemické situace v souvislosti s Covid se dle emitenta bude tato situace srovnávat a po ukončení pandemie a uvolnění restrikcí v cestovním ruchu opět dojde k dorovnání stavu a hladin nájemného minimálně na předcovidovou úroveň.

V ostatních lokalitách vyjma specifické Prahy emitent očekává další pozvolný růst. Zde neočekává ani korekci, neboť nevnímá situaci obdobnou jako například u cen bytů, kde k ní s ohledem na přehřátost trhu v některých lokalitách, může dojít

### **Známé trendy: Prodeje, výnosy, marže**

Emitent očekává, že situaci na úrovni prodejů se nijak výrazně nezmění a pokud ano, tak pouze v pozitivním trendu pro emitenta. Na jedné straně dochází k omezení financování na trhu bank, které jsou opatrnější při financování bydlení. Na druhé straně je realitní trh stále omezený, a řada lidí vidí investici do nemovitostí v současné době jako ideální. Nermalou roli zde hraje obava z inflace, která by mohla výrazněji vzrůst v závislosti na pumpování finančních prostředků do ekonomik ze strany vlád a centrálních bank.

Emitent tak sleduje, že průměrná délka prodeje nemovitosti nijak neroste, naopak mírně klesá a nadále klesá.

V rámci marže a výnos či ziskovosti vidí trendy emitent optimisticky. Ceny nemovitostí v segmentu dražeb či přímých výkupů nerostou nijak výrazně, spíše naopak. Prodeje jsou naopak stabilní a v čase ceny dle emitenta mírně porostou. Zvýšení náklady na rekonstrukční a stavební práce chce emitent eliminovat tím, že si již zajistil vlastní pracovníky, kteří pro něj tyto činnosti vykonávají a není tak závislý na cenách dodavatelů, které využíval v minulosti.

Pozitivní efekt na ziskovost celého byznys modelu emitenta má nepochybně také zkušenost, že došlo ke zrušení daně z převodu nemovitosti. Tato tak plně zůstává v marži emitenta

### **VIII.8 Prognózy a odhady zisku**

Emitent nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím Nařízení o prospektu, a tak je do Prospektu z vlastního rozhodnutí nezahrnuje.

### **VIII.9 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta**

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, jež sestává z jediného člena, jímž je:

- Ing. Aleš Pavel, nar. 22. 2. 1979,

Dozorčím orgánem Emitenta je dozorčí rada, jež sestává z předsedy a jednoho člena, jimiž jsou:

- předseda dozorčí rady: Ing. Jan Vaško, MBA, nar. 27. března 1987,
- člen dozorčí rady: Štěpánka Budinská, DiS., nar. 15. 6. 1970.

Pracovištěm všech výše uvedených orgánů je sídlo Emitenta, Sladkovského 767, 530 02 Pardubice. Emitent prohlašuje, že žádné z povinností těchto osob vůči Emitentovi nejsou ve střetu s jejich soukromými zájmy či jejich jinými povinnostmi.

### **VIII.10 Důležité dokumenty**

Společenská smlouva a stanovy Emitenta jsou dostupné v obchodním rejstříku (viz <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1093569>).

## IX. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČR

*Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných a účinných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

*Následující stručné a obecné shrnutí danění Dluhopisů v České republice vychází ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto předpisů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na novelizacích a jiných změnách v těchto právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu. V případě takové změny bude Emitent postupovat dle těchto nového režimu plynoucího z této změny. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.*

*V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy), případně dopady v jiných specifických situacích (např. alokace úroku do české stálé provozovny daňového nerezidenta). Informace zde uvedené by neměly být brány ani vykládány jako právní nebo daňové poradenství.*

### IX.1 Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou vyplácenou ke dni splatnosti a nižším emisním kurzem Dluhopisu) vyplácený fyzickým osobám, které jsou daňovými rezidenty, nebo nejsou českými daňovými rezidenty a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba srážkové daně činí 15 %, pokud u daňového nerezidenta nestanoví příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Fyzická osoba, která má v České republice stálou provozovnu, je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým

daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu je podmíněn prokázáním (ze strany příjemce platby) skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje (tj. zejména dodáním Emitentovi potvrzení a daňovém domicilu v příslušné zemi a prohlášení o skutečném vlastnictví příjmů). Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění zákonem stanovených oznamovacích povinností.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## IX.2 Zisky a ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně sazbě daně ve výši 23 % z kladného rozdílu mezi výší základu daně z příjmů fyzických osob v příslušném zdaňovacím období sníženém o nezdanitelné části základu daně a odčitatelné položky, a částkou je 1 701 168 Kč (pro rok 2021). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob

obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

Ve specifických případech prodeje dluhopisů některými nerezidenty (ze států mimo EU nebo Evropský hospodářský prostor), kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

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

### **IX.3 Devizová regulace**

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. Dle § 6 odst. 3 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, však vláda České republiky může v době trvání vyhlášeného nouzového stavu, mimo jiné, nařídit zákaz prodeje cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky.

## X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVÍ

*Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů. V souladu s Emisními podmínkami budou jakékoliv případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, Emisních podmínek nebo s nimi související řešeny Městským soudem v Praze, nestanoví-li donucující ustanovení příslušného právního předpisu něco jiného.

V případech, kdy Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených mezinárodním právem soukromým, zejména zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“).

Podle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. c ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I), si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (Řím II), dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právníkům osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k majetku, který nemůže být předmětem výkonu rozhodnutí.

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo

být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo či právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

Uznávání a výkon cizích soudních rozhodnutí v České republice se řídí právem EU, mezinárodními smlouvami a českými právními předpisy. V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná v těchto věcech v České republice jsou vykonatelná v ostatních členských státech EU.



## XI. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Emise Dluhopisů a tento Prospekt byly interně schváleny představenstvem Emitenta dne 5. 10. 2020. Dluhopisy jsou vydávány na základě zákona o dluhopisech, zákona o podnikání na kapitálovém trhu, Nařízení o prospektu a Nařízení Komise.

### **Schválení Prospektu ČNB**

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 22. dubna 2021, č. j. 2021/042333/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00079/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2021. ČNB schválila tento Prospekt jakožto příslušný orgán dle Nařízení o prospektu, a to pouze z hlediska splnění norem úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, čímž osvědčuje, že Prospekt obsahuje zákonem stanovené údaje nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit kvalifikované rozhodnutí, zda do Dluhopisu investovat či nikoliv. Nelze na toto schválení nahlížet jako na podporu ze strany ČNB či způsob garance budoucí ziskovosti Emitenta nebo kvality emitovaného cenného papíru a schopnost Emitenta splatit jeho jmenovitou hodnotu a úrokové výnosy. Potenciální investor by měl tedy provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

### **Datum Prospektu**

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 21. 4. 2021.

### **Definice**

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole „Emisní podmínky“ nebo jakékoliv jiné části Prospektu.